

Amtsgericht Bamberg
- Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung -
Synagogenplatz 1
96047 Bamberg

GUTACHTEN

**Verkehrswert eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Nebengebäude in 96123
Litzendorf/GT Pödeldorf, Am Hofbühl 13, Fl.-Nr.: 181/1**



Auftraggeber :	Amtsgericht BambergóAbteilung für Immobilienzwangsvollstreckung
Aktenzeichen:	2 K 90/24
Gutachtennummer:	G 10 6 09.11.2024
Gutachteninhalt:	Seitenzahl: 64, Anlagenzahl: 6
Gutachtenausfertigungen:	2
Wertermittlungsstichtag:	09.11.2024
Zu bewertende Objekte:	Fl.-Nr.: 181/1 in 96123 Litzendorf/GT Pödeldorf, Am Hofbühl 13, Wohnhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude.

Geschätzter Verkehrswert Fl.-Nr.: 181/1: **491.000,00 EUR**

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
	GUTACHTENAUFTRAG	4
	AUFTRAGGEBER	4
	GLÄUBIGER-/IN, VERFAHRENSBEVOLLMÄCHTIGTE	4
	SCHULDNER-/IN	4
	WEITERE BETEILIGTE	4
	EIGENTÜMER	4
	NUTZER	4
	ORTSBESICHTIGUNG	4
	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	4
	WESENTLICHE ARBEITSUNTERLAGEN/AUSKÜNFTE	4
2.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
	PRIVATRECHTLICHE SITUATION	5
	<i>Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten</i>	5
	<i>Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten</i>	5
	ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	5
	<i>Bauplanungsrecht</i>	5
	<i>Bauordnungsrecht</i>	6
	<i>Bauauflagen/baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen</i>	7
	<i>Denkmal-/Ensembleschutz und Baulasten</i>	7
	<i>Grunddienstbarkeiten</i>	8
	<i>Entwicklungszustand</i>	8
	<i>Beitrags-/abgabenrechtlicher Zustand</i>	8
	<i>Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG</i>	8
	LAGE	8
	<i>Regional</i>	8
	<i>Örtlich</i>	9
	<i>Größe</i>	9
	<i>Gestalt</i>	9
	<i>Topographie</i>	10
	<i>Altlasten</i>	10
	BEBAUUNG	10
	<i>Baujahr</i>	10
	<i>Konzeption</i>	10
	<i>Zusammenfassung des Gebäudezustands</i>	17
	WERTERMITTLUNG	18
	VERKEHRSWERTDEFINITION	18
	VERFAHRENSÜBERSICHT	18
	BODENWERT	19
	SACHWERTWERTERMITTLUNG	19
	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	26
	VERKEHRSWERT FL.-NR.: 181/1	32
	LITERATURVERZEICHNIS UND RECHTSGRUNDLAGEN	33
	ANLAGEN	34
	ANLAGE 1: ÜBERSICHTSKARTE	34
	ANLAGE 2: LAGEPLAN	35

ANLAGE 3: GRUNDRISSE	38
ANLAGE 4: ANSICHTEN	47
ANLAGE 5: SCHNITTE	54
ANLAGE 6: FOTOS ó AUBENAUFNAHMEN DES ANWESENS IN 96123 LITZENDORF/GT PÖDELDORF, AM HOFBÜHL 13, FL.-NR.: 181/1	58

1. Allgemeine Angaben

Gutachtenauftrag

Der Verkehrswert eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Nebengebäude auf dem Flurstück Fl.-Nr.: 181/1 in 96123 Litzendorf/GT Pödeldorf, Am Hofbühl 13, wurde im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens geschätzt.

Auftraggeber

Amtsgericht Bamberg
Abteilung für Immobiliarzwangsvollstreckung
Az.: 2 K 90/24
Synagogenplatz 1
96047 Bamberg

Gläubiger-/in, Verfahrensbevollmächtigte

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Schuldner-/in

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Weitere Beteiligte

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Eigentümer

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Nutzer

Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung, am 09.11.2024 bewohnt.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 09.11.2024 von 10:00 bis 10:30 Uhr durchgeführt.

Anwesende:

- Petra Wolf, Sachverständige für Immobilienbewertung
- Assistent der Sachverständigen

Wertermittlungstichtag

Als Wertermittlungstichtag wurde der 09.11.2024 festgelegt.

Wesentliche Arbeitsunterlagen/Auskünfte

- Grundbuchauszug - Amtsgericht Bamberg, Grundbuch von Pödeldorf, Blatt 1314, bereit gestellt durch das Amtsgericht Bamberg, den Auftraggeber des Gutachtens.
- Katasterauszug, Lageplan, ausgehändigt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen - Außenstelle Bad Neustadt/Saale am 07.11.2024.
- Die Außenabmessungen des Wohnhauses auf dem Flurstück 181/1 sind dem Lageplan und den genehmigten Bauakten entnommen worden.

- Baugenehmigungen mit Grundrisszeichnungen wurden bei der Gemeinde Litzendorf, dem Landratsamt Bamberg und auch beim Staatsarchiv in Bamberg angefragt.
- Auskünfte über die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation, sowie des beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustandes wurden bei der Gemeinde Litzendorf und beim Landratsamt Bamberg eingeholt.
 - Die Bodenrichtwertauskunft wurde per E-Mail durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bamberg, Frau Irmgard Stöhr, am 10.01.2025, um 14:24 Uhr, übermittelt und diente als Basis für die Ermittlung der Bodenwerte.

2. Rechtliche Grundlagen

Privatrechtliche Situation

Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten

Betreffend das Flurstück 181/1 war aus dem Grundbuch von Pödeldorf, Blatt 1314 zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.11.2024, in Abteilung II des Grundbuches ein Wohnungs- u. Mitbenutzungsrecht für die Mutter des Schuldners, geb. am 07.04.1940, löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung am 12.09.2007 URNR. 1504/07; Gleichrang mit Abteilung II/2; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 19.10.2007.

Das genannte Recht wird außerhalb des Gutachtens in gesonderter Form bewertet.

Des Weiteren ist anzumerken, dass Grundbucheintragungen der zweiten und dritten Abteilung in diesem Gutachten unberücksichtigt bleiben.

Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten

Das Vorhandensein von Rechten und Lasten, die aus dem Grundbucheintrag nicht hervorgehen, ist nicht bekannt.

Öffentlich rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festlegungen im Flächennutzungsplan

Existiert.

Gemäß schriftlicher Auskunft (E-Mail) der Bauverwaltung der Gemeinde Litzendorf, Herr Alexander Küffner, am 15.01.2025 um 8:47 Uhr, liegt das Flurstück 181/1 nach Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes in einem Bereich, der als Wohnbaufläche (W) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 1 (1) .1 ausgewiesen ist.

Festlegungen im Bebauungsplan

Existiert.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes šGangelsgarten Iō (schriftliche Auskunft (E-Mail) ó Bauverwaltung der Gemeinde Litzendorf,

Alexander Küffner, am 15.01.2025, um 8:47 Uhr). Im Bereich des genannten Bebauungsplanes hat es bislang drei Änderungen gegeben.



Quelle: <https://www.litzendorf.de/de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bebauungsplaene>
Zugriff am 16.01.2025 um 14:43 Uhr.

Der obige Bebauungsplan wurde am 30.04.1977 rechtskräftig.
Wesentliche Festsetzungen sind darin

- 1.) Art der baulichen Nutzung (WA-Gebiet)
- 2.) Maß der baulichen Nutzung ó Zahl der Vollgeschosse II
Grundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl 0,5
- 3.) Bauweise: offen

Weitere Festsetzungen können der oben angegebenen Quelle entnommen werden.

Bauordnungsrecht

Baugenehmigungen

Nachforschungen zum Vorhandensein von Baugenehmigungen wurden sowohl vom Landratsamt Bamberg, als auch vom Staatsarchiv Bamberg und der Gemeinde Litzendorf vorgenommen.

Folgende Bauakten standen für die Gutachtenbearbeitung zur Verfügung:

- 1.) Genehmigte Baueingabe 1959: Bauplanverzeichnisnummer 1465/59 Landratsamt Bamberg ó
šNeubau eines Wohnhausesõ.
- 2.) Genehmigte Baueingabe 1961: Bauplanverzeichnisnummer 429/61 Landratsamt Bamberg ó
šNebengebäudeõ.

- 3.) Genehmigte Baueingabe 2007 ó geprüft und bauaufsichtlich genehmigt am 14.08.2007:
Bauplanverzeichnisnummer Landratsamt Bamberg 07000611 ó šAnbau eines
Treppenhauses und Errichtung von Dachgauben, Ausbau des Dachgeschosses.

Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich folgender Satzungen:

Abwasser

Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Litzendorf (EWS) vom
24.04.2002 (PDF-Datei)

1. Änderungssatzung der EWS vom 19.03.2015 (PDF-Datei)

Wasser

Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde Litzendorf vom
20.09.2023 (PDF-Datei)

Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Litzendorf vom
20.09.2023 (PDF-Datei)

Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Litzendorf (WAS)
vom 06.11.1995 (PDF-Datei)

1. Änderungssatzung der WAS vom 12.03.1998 (PDF-Datei)
2. Änderungssatzung der WAS vom 08.02.2000 (PDF-Datei)
3. Änderungssatzung der WAS vom 22.02.2019 (PDF-Datei)

Straßen

Ausbaubearbeitungssatzung ó ABS vom 16.05.2003 (PDF-Datei)
Erschließungsbeitragsatzung (28.09.2006) (PDF-Datei)

(Quelle: <https://www.litzendorf.de/de/verwaltung-service/ortsrecht>, Zugriff am 24.12.2024
um 13:43 Uhr).

Bauauflagen/baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bauauflagen bzw. baubehördliche Beschränkungen
oder Beanstandungen.

Denkmal-/Ensembleschutz und Baulasten

Das Anwesen in 96123 Litzendorf/GT Pödeldorf, Am Hofbühl 13, Fl.-Nr.: 181/1 ist nicht in der
Denkmalliste des Landkreises Bamberg geführt. (vgl.

https://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/html/471_lk.html);

Zugriff am 24.12.2024 um 13:48 Uhr.

Eine Abstandsflächenübernahme nicht ersichtlich.

Grunddienstbarkeiten

Betreffend das Flurstück 181/1 war im Grundbuch von Pödeldorf, Blatt 1314 zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.11.2024, in Abteilung II des Grundbuches, keine Eintragung von Grunddienstbarkeiten vorhanden.

Entwicklungszustand

Gemäß §3 Abs.4 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) wird das Grundstück der Flurnummer 181/1 der Flächenkategorie §Baureifes Landö zugeordnet. Es handelt sich somit um eine Fläche von 720 m², die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

Beitrags-/abgabenrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft (E-Mail) der Bauverwaltung der Gemeinde Litzendorf, Herr Alexander Küffner, am 15.01.2025, um 8:47 Uhr, sind keine Beiträge bzw. Abgaben offen.

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Laut telefonischer Auskunft des Landratsamtes Bamberg, Herr Matthias Wolf, am 16.01.2025, besteht für das Objekt in 96123 Litzendorf/GT Pödeldorf, Am Hofbühl 13, Fl.-Nr.: 181/1 keine Wohnpreisbindung gemäß §17 WoBindG.

Lage

Regional

Das Bewertungsobjekt liegt in Pödeldorf, einem Gemeindeteil der Gemeinde Litzendorf im oberfränkischen Landkreis Bamberg und übertrifft laut Bevölkerungsstatistik die übrigen Gemeindeteile hinsichtlich der Einwohnerzahl.

Pödeldorf weist eine dörfliche Struktur auf und ist durch die geringe Distanz zur Stadt Bamberg (ca. 7 km) ein bevorzugter Wohnort für Pendler.

Genannte Aussage spiegelt sich im unten aufgeführten Bevölkerungstrend wieder.

Im nahe gelegenen Gemeindeteil Litzendorf (Entfernung ca. 2 km) kann eine Grund- u. Mittelschule besucht werden.

Einrichtungen für die Kinderbetreuung gibt es ebenfalls im Gemeindeteil Litzendorf.

Betreffend die medizinische Versorgung vor Ort sind in Litzendorf eine Praxis für Allgemeinmedizin, eine Zahnarztpraxis und eine Apotheke vorhanden.

Kliniken und weiter führende Schulen können in Bamberg aufgesucht werden, wobei Bamberg südwestlich von Pödeldorf in einer Entfernung von ca. 7 km liegt. Eine Autobahnzufahrt (A73) liegt auf halber Wegstrecke zwischen Pödeldorf und Bamberg. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann Pödeldorf per Bus erreicht werden; ein Bahnanschluss existiert nicht.

In Bezug auf Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs gibt es in Pödeldorf einen Lebensmittelmarkt.

Freizeitaktivitäten kann man in den örtlichen Vereinen nachgehen.

Ein Restaurantbesuch ist ebenfalls möglich.

In Bezug auf die Einwohnerentwicklung zeichnete sich im Verlauf der vergangenen fünf Jahre folgendes Bild ab:

Datum	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Bevölkerungszahl des Gemeindeteils Pödeldorf separat	1.733	1.792	1.828	1.824	1.858
Bevölkerungszahl des Gemeindeteils Litzendorf separat	1.605	1.615	1.641	1.698	1.710
Bevölkerungszahl der Gemeinde Litzendorf gesamt (incl. aller Gemeindeteile mit Haupt-u, Nebenwohnsitz)	6.430	6.509	6.568	6.649	6.652

Quelle:

Einwohnerrend im Verlauf der zurück liegenden fünf Jahre, übermittelt per E-Mail durch die Bauverwaltung der Gemeinde Schlüsselfeld, Herr Alexander Küffner, am 15.01.2025, um 8:47 Uhr.

Einwohnerzuwachs des Gemeindeteils Pödeldorf separat 2020 ó 2024: 7,21 %.

Einwohnerzuwachs des Gemeindeteils Litzendorf separat 2020 ó 2024: 6,54 %.

Einwohnerzuwachs des Gemeindeteils Litzendorf gesamt (incl. aller Gemeindeteile für Personen mit Haupt-u. Nebenwohnsitz) 2020 ó 2024: 3,45 %.

Örtlich

Das zu bewertende Anwesen befindet sich innerorts von Pödeldorf in einem Bereich, der überwiegend mit Ein- u. Zweifamilienwohnhäusern aus der Zeit ca. um 1960 bebaut ist.

Grundstück

Größe

Entsprechend Grundbuchauszug und Angaben des Flurstücks- und Eigentümersnachweises aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen, mit Außenstelle Bad Neustadt/S., besitzt das Grundstück in 96123 Litzendorf/GT Pödeldorf, Am Hofbühl 13, Fl.-Nr.: 181/1, eine amtliche Fläche von 720 m². Als tatsächliche Nutzung ist für das Flurstück 181/1 im Grundbuch §Gebäude-u. Freifläche eingetrag.

Gestalt

Das Flurstück 181/1 besitzt annähernd die Form eines Trapezes.

Topographie

Das Gelände des Flurstücks 181/1 steigt von West nach Ost.

Altlasten

Auskunft aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) betreffend Fl.-Nr.: 181/1, Gemarkung Pödeldorf, Gemeinde Litzendorf, schriftlich erteilt am 10.01.2025 (E-Mail), durch das Landratsamt Bamberg, Frau Julia Schmitt:

Das o.g. Grundstück in der Gemarkung Pödeldorf ist im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) nicht erfasst. Auf diesem Grundstück besteht insofern kein Altlastenverdacht. Auch für schädliche Bodenveränderungen sind keine Anhaltspunkte vorhanden.

Dem Landratsamt Bamberg liegen somit hinsichtlich der oben genannten Fläche keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch unbekannte, bisher nicht erfasste Bodenbelastungen vorliegen können. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand gibt es hierfür jedoch keine Anhaltspunkte.

Bebauung

Baujahr

1959: Neubau eines Wohnhauses.

1961: Nebengebäude.

2007: Anbau eines Treppenhauses und Errichtung von Dachgauben, Ausbau des Dachgeschosses.

Ca. 2007: Im nord-/westlichen Grundstückseck des Flurstücks 181/1 ist eine PKW-Doppelgarage errichtet worden. Bauakten/-pläne konnten von den zuständigen Behörden nicht eingezogen werden. Entsprechend der Bauart wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um einen Bau ebenfalls aus dem Jahr 2007 handelt.

Konzeption

Eine Innenbesichtigung des Anwesens wurde nicht zugelassen.

Es handelt sich laut vorhandener Planunterlagen um ein voll unterkellertes Wohnhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, das in Massivbauweise erstellt worden ist. Umbauten, bzw. Anbauten haben ca. im Jahr 2007 stattgefunden. In dieser Zeit wurde dem ursprünglichen Treppenhaus aus dem Jahr 1959 ein Treppenhausturm vorgesetzt, der sich vom Keller bis ins Dachgeschoss durchzieht. Es ist davon auszugehen, dass in dieser Zeit (2007) auch der Dachgeschossausbau mit 2 Dachgauben realisiert worden ist. Entsprechend den Planangaben aus dem Jahr 2007 können in dem Wohnhaus bei erfolgtem Dachausbau drei Wohneinheiten untergebracht werden.

Fundamentierung

Entsprechend Begutachtung durch Augenschein zum Zeitpunkt der Ortsbegehung, am 09.11.2024, frostfreie und tragfähige Gründung der Fundamente (Streifen-u. Einzelfundamente).

Bodenplatten

Keine Angaben.

Außenwände

Wohnhaus, Nebengebäude, Doppelgarage:

Massives Mauerwerk.

Innenwände

Laut Aktenlage überwiegend massiv.

Geschoßdecke

Wohnhaus:

Entsprechend Aktenlage (statischer Nachweis von 1959) Decke über KG, EG, u. OG
Massivkonstruktion (S-K-Filigrandecke).

Treppen

Wohnhaus:

Laut Baubeschreibung der Bauakte aus dem Jahr 2007 Einbau von Stahlbetontreppen mit Steinbelag.

Dach

Wohnhaus:

Satteldach: Laut Baubeschreibung der Bauakte aus dem Jahr 2007 Eindeckung mit Dachsteinen, Dämmung mit Mineralwolle.

Doppelgarage:

Pultdach: Trapezblech.

Nebengebäude:

Pultdach: Asbestzementwellplatten

Heizung

Wohnhaus:

Bei der Ortsbegehung, welche am 09.11.2024 stattgefunden hat, wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Laut Messbescheinigung (siehe unten) Ölzentralheizung (BJ 1989).

EG: Kaminofen ó Einzelofen BJ 2019 ó handbeschickt ó Scheitholz.

Herd ó Einzelofen BJ 2004 ó handbeschickt ó Scheitholz.

OG: Kaminofen ó Einzelofen BJ 2009 ó handbeschickt ó Scheitholz.

Datum der Arbeitsausführung: 13.05.2024

Überprüfung nach § 1 KÜO*

Wiederholungsmessung nach § 1 Absatz 2 KÜO

Erstmessung nach § 14 Absatz 2 1. BImSchV

Wiederkehrende Messung nach § 15 Absatz 3 1. BImSchV

Wiederholungsmessung nach § 14 Absatz 5 1. BImSchV

Wiederholungsmessung nach § 15 Absatz 5 1. BImSchV

Ausfertigung für Eigentümer

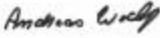
Betreiber/Aufstellungsart der Anlage: 1863.000 / F-01

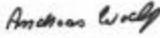
Am Hofbühl 13
96123 Pödelndorf

Gebäudeteil: Aufstellraum

Bescheinigung		über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an einer Feuerstätte für flüssige Brennstoffe gemäß der Verordnung über die Keimung und Überprüfung von Anlagen (Keim- und Überprüfungsordnung - KÜO) vom 16. Juni 2009 (BGBl. I. S. 1292), nach Rechtsverordnungen nach § 1 Absatz 1 Satz 3 SchfHwG oder der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 29. Januar 2010, BGBl. I. S. 38)			
Wärmetauscher: Hersteller, Typ, Herstell-Nr., Errichtung	Viessmann, BEA - 29, 1989	Leistungsbereich /Leistung bei der Messung	0 - 34 kW	Nennleistung	34 kW
Brenner: Hersteller, Typ, Herstell-Nr., Errichtung	Viessmann, VE - 1, 1989	Brennerart mit Gebläse	Leistungsbereich /Leistung bei der Messung	1,3 - 3,3 kg/h	Brennstoff Heizöl EL
Feuerstättenart	Heizkessel	Art der Anlage	Heizung mit BW		
Überprüfungsergebnis gemäß KÜO (✓ = in Ordnung, X = mangelhaft, - = nicht zutreffend)					
Verbrennungsluft/ Lüftung	✓	Brenner/Heizgasweg	✓	Verbindungsstück	✓
Feuerstätte:		Abgasabzug		Abgasleitung	✓
- Befestigung/Abstände	✓	- in Brennerhöhe	✓	O ₂ - Gehalt im Abgas	7,1 %
- äußerer Zustand	✓	- an anderer Stelle	✓	unverdünnter CO-Gehalt	55 ppm
<input type="checkbox"/> Folgende Mängel wurden festgestellt:				O ₂ - Differenz im Ringspalt	- %
				Lufttemperatur im Ringspalt	- °C
				Druckdifferenz im Ringspalt	- Pa
				<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden keine Mängel festgestellt	
<input type="checkbox"/> Die Mängel stellen z. Zt. noch keine unmittelbare Gefahr dar, eine Überprüfung durch einen Fachbetrieb wird empfohlen.					
<input type="checkbox"/> Die Mängel sind aus Sicherheitsgründen bis zum _____ zu beseitigen.					
<input type="checkbox"/> Aufgrund der festgestellten Mängel ist eine zusätzliche Überprüfung der Feuerungsanlage erforderlich.					
Messergebnis gemäß 1. BImSchV:	Grenzwerte:	Rußzahl		CO-Gehalt	mg/kWh
		Ölderivate		Abgasverlust	%
Rußzahl-Einzelwerte		Rußzahl-Mittelwert		CO-Gehalt	mg/kWh
Wärmeträgertemperatur	°C	Verbrennungslufttemperatur	°C	Abgastemperatur	°C
Sauerstoffgehalt im Abgas	%	Druckdifferenz	Pa	Abgasverlust	%
				Messunsicherheit	%
<input type="checkbox"/> Das Messergebnis entspricht der Verordnung.					
<input type="checkbox"/> Das Messergebnis entspricht nicht der Verordnung, weil					
		<input type="checkbox"/> Abgasverluste über %		<input type="checkbox"/> CO-Gehalt über mg/kWh	
		<input type="checkbox"/> Rußzahl über		<input type="checkbox"/> Ölderivate im Abgas	
Der Betreiber ist verpflichtet, die notwendigen Verbesserungsmaßnahmen an der Anlage zu treffen.					
Die Messung ist bis zum _____ zu wiederholen.					
Bemerkungen:					
Messgeräte-Identifikationsnummer(n)		MR0000302700BY40224			
15.05.2024	<i>Annette Wolf</i>	Falls Mängel festgestellt worden sind, die innerhalb einer Frist zu beseitigen sind, oder das Messergebnis nicht der Verordnung entspricht, geben Sie mir bitte Nachricht, sobald die Mängel beseitigt sind bzw. die Wiederholungsmessung erfolgen kann.			
Datum	Unterschrift des Schornsteinfegers				
*Sämtliche Rechtsvorschriften dieser Bescheinigung beziehen sich auf die jeweils geltende Fassung					

Datum der Arbeitsausführung: 30.08.2023
<input type="checkbox"/> Überprüfung nach § 14 Abs. 1 1. BImSchV* <input checked="" type="checkbox"/> Überprüfung nach § 14 Abs. 2 1. BImSchV <input type="checkbox"/> Überprüfung nach § 15 Abs. 2 1. BImSchV <input type="checkbox"/> Wiederholungsüberprüfung nach § 14 Abs. 5 1. BImSchV <input type="checkbox"/> Beratung nach § 4 Abs. 8 1. BImSchV
Ausfertigung für Eigentümer
Betreiber/Aufstellungsort der Anlage: 1863.000 / F-05
Am Hofbühl 13 96123 Pödeldorf
Nutzungseinheit: Erdgeschoss Aufstellort:

Bescheinigung		über das Ergebnis der Überprüfung und Beratung für eine Feuerungsanlage für feste Brennstoffe gemäß der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 26. Januar 2010, BGBl. I, S. 38)	
Feuerstätte: Hersteller, Typ, Herstell-Nr. Rika, ECO II	Datum auf dem Typenschild 2019	Datum / Jahr der Errichtung	Leistungsbereich / Nennwärmeleistung 8 kW
Feuerstättenbauart nach Anlage 4 Kaminofen	Beschickungsart handbeschickt	Art der Anlage Einzelofen	
Eingesetzte Brennstoffe nach § 3 Absatz 1 (Nr.) 4 (Scheitholz)			
<input checked="" type="checkbox"/> Positive Prüfbescheinigung liegt vor (§ 4 Abs. 3 oder Abs. 5 Nr. 2) <input type="checkbox"/> Offener Kamin, zugelassen nur für gelegentlichen Betrieb (§ 4 Abs. 4), oder historische Feuerstätte (§ 26 Abs. 3 Nr. 5) <input type="checkbox"/> Einrichtung zur Reduzierung der Staubemissionen vorhanden (§ 4 Abs. 5) <input checked="" type="checkbox"/> Messung durch eine Schornsteinfegerin oder Schornsteinfeger positiv (§ 4 Abs. 5 Nr. 1)			
Ordnungsgemäßer technischer Zustand der Feuerungsanlage (§ 4 Abs. 1):		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Feuerungsanlagen nach Herstellerangaben für verwendete Brennstoffe (§ 4 Abs. 1) geeignet:		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Ausreichende Höhe und Firstnähe der Schornsteinmündung (§ 19 Abs. 1 Satz 1 bis 4, Abs. 2 Satz 1 Nr. 1):		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Abstand zu Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen ausreichend (§ 19 Abs. 1 Satz 5, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2):		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<input checked="" type="checkbox"/> Das Ergebnis entspricht der Verordnung. <input type="checkbox"/> Das Ergebnis entspricht nicht der Verordnung, weil <input type="checkbox"/> Die Mängel sind zu beseitigen. Danach ist bis zum _____ eine Wiederholungsprüfung erforderlich. Geben Sie mir bitte Nachricht, sobald diese erfolgen kann (§ 14 Abs. 5).			
Beratung wurde 2020 in folgenden Punkten durchgeführt (§ 4 Abs. 8, für handbeschickte Feuerungsanlagen):		<input type="checkbox"/> Feuchtegehalt im Brennstoff wurde gemessen (§ 3 Abs. 3):	
<input checked="" type="checkbox"/> Sachgerechte Bedienung der Feuerungsanlage		Zum Zeitpunkt der Prüfung war kein Brennstoff vorhanden.	
<input checked="" type="checkbox"/> Ordnungsgemäße Lagerung des Brennstoffes		Sofern der Feuchtegehalt 25 % oder mehr beträgt, ist der Brennstoff vor der Verwendung nachzutrocknen.	
<input checked="" type="checkbox"/> Besonderheiten beim Umgang mit festen Brennstoffen			
Bemerkungen:			
Messgeräte-Identifikationsnummer(n)			
31.08.2023 Datum		Falls Mängel festgestellt worden sind, die innerhalb einer Frist zu beseitigen sind, oder das Messergebnis nicht der Verordnung entspricht, geben Sie mir bitte Nachricht, sobald die Mängel beseitigt sind bzw. die Wiederholungsüberprüfung erfolgen kann.	
Unterschrift des Schornsteinfegers 			
*Sämtliche Rechtsvorschriften dieser Bescheinigung beziehen sich auf die jeweils geltende Fassung der 1. BImSchV			

		Datum der Arbeitsausführung: 30.08.2023	
		<input type="checkbox"/> Überprüfung nach § 14 Abs. 1 1. BImSchV* <input type="checkbox"/> Überprüfung nach § 14 Abs. 2 1. BImSchV <input checked="" type="checkbox"/> Überprüfung nach § 15 Abs. 2 1. BImSchV <input type="checkbox"/> Wiederholungsüberprüfung nach § 14 Abs. 5 1. BImSchV <input type="checkbox"/> Beratung nach § 4 Abs. 8 1. BImSchV	
		Ausfertigung für Eigentümer	
		Betriebs/Aufstellungsort der Anlage: 1863.000 / F-04	
		Am Hofbühl 13 96123 Pödelndorf	
		Nutzungseinheit: 1. OG Aufstellort:	
Bescheinigung		über das Ergebnis der Überprüfung und Beratung für eine Feuerungsanlage für feste Brennstoffe gemäß der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 26. Januar 2010, BGBl. I. S. 38)	
Feuerstätte: Hersteller, Typ, Herstell-Nr. Varde Ovne, Varde Linux 2	Datum auf dem Typenschild 2009	Datum / Jahr der Errichtung	Leistungsbereich / Nennwärmeleistung 6 kW
Feuerstättenbauart nach Anlage 4 Kaminofen	Beschickungsart handbeschickt	Art der Anlage Einzelofen	
Eingesetzte Brennstoffe nach § 3 Absatz 1 (Nr.) 4 (Scheitholz)			
<input type="checkbox"/> Positive Prüfbescheinigung liegt vor (§ 4 Abs. 3 oder Abs. 5 Nr. 2) <input type="checkbox"/> Offener Kamin, zugelassen nur für gelegentlichen Betrieb (§ 4 Abs. 4), oder historische Feuerstätte (§ 26 Abs. 3 Nr. 5) <input type="checkbox"/> Einrichtung zur Reduzierung der Staubemissionen vorhanden (§ 4 Abs. 5) <input checked="" type="checkbox"/> Messung durch eine Schornsteinfegerin oder Schornsteinfeger positiv (§ 4 Abs. 5 Nr. 1)			
Ordnungsgemäßer technischer Zustand der Feuerungsanlage (§ 4 Abs. 1):		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Feuerungsanlagen nach Herstellerangaben für verwendete Brennstoffe (§ 4 Abs. 1) geeignet:		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Ausreichende Höhe und Firstnähe der Schornsteinmündung (§ 19 Abs. 1 Satz 1 bis 4, Abs. 2 Satz 1 Nr. 1):		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Abstand zu Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen ausreichend (§ 19 Abs. 1 Satz 5, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2):		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<input checked="" type="checkbox"/> Das Ergebnis entspricht der Verordnung. <input type="checkbox"/> Das Ergebnis entspricht nicht der Verordnung, weil <input type="checkbox"/> Die Mängel sind zu beseitigen. Danach ist bis zum _____ eine Wiederholungsprüfung erforderlich. Geben Sie mir bitte Nachricht, sobald diese erfolgen kann (§ 14 Abs. 5).			
Beratung wurde 2020 in folgenden Punkten durchgeführt (§ 4 Abs. 6, für handbeschickte Feuerungsanlagen):		<input type="checkbox"/> Feuchtegehalt im Brennstoff wurde gemessen (§ 3 Abs. 3):	
<input checked="" type="checkbox"/> Sachgerechte Bedienung der Feuerungsanlage		Zum Zeitpunkt der Prüfung war kein Brennstoff vorhanden.	
<input checked="" type="checkbox"/> Ordnungsgemäße Lagerung des Brennstoffes		Sofern der Feuchtegehalt 25 % oder mehr beträgt, ist der Brennstoff vor der Verwendung nachzutrocknen.	
<input checked="" type="checkbox"/> Besonderheiten beim Umgang mit festen Brennstoffen			
Bemerkungen:			
Messgeräte-Identifikationsnummer(n)			
31.08.2023 Datum		Falls Mängel festgestellt worden sind, die innerhalb einer Frist zu beseitigen sind, oder das Messergebnis nicht der Verordnung entspricht, geben Sie mir bitte Nachricht, sobald die Mängel beseitigt sind bzw. die Wiederholungsüberprüfung erfolgen kann.	
Unterschrift des Schornsteinfegers 			
*Sämtliche Rechtsvorschriften dieser Bescheinigung beziehen sich auf die jeweils geltende Fassung der 1. BImSchV			

Datum der Arbeitsausführung: 29.09.2020
<input type="checkbox"/> Überprüfung nach § 14 Abs. 1 1. BImSchV* <input type="checkbox"/> Überprüfung nach § 14 Abs. 2 1. BImSchV <input type="checkbox"/> Überprüfung nach § 15 Abs. 2 1. BImSchV <input type="checkbox"/> Wiederholungsüberprüfung nach § 14 Abs. 5 1. BImSchV <input checked="" type="checkbox"/> Beratung nach § 4 Abs. 8 1. BImSchV
Ausfertigung für Eigentümer
Bereiber/Aufstellungsort der Anlage: 1863.000 / F-02
Am Hofbühl 13 96123 Pödeldorf
Nutzungseinheit: Erdgeschoss
Aufstellort:

Bescheinigung		über das Ergebnis der Überprüfung und Beratung für eine Feuerungsanlage für feste Brennstoffe gemäß der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 26. Januar 2010, BGBl. I. S. 38)	
Feuerstätte: Hersteller, Typ, Herstell-Nr. Pfeilhammer, HKR 75/60	Datum auf dem Typenschild 2004	Datum / Jahr der Errichtung	Leistungsbereich / Nennwärmeleistung 7,5 kW
Feuerstättenbauart nach Anlage 4 Herd	Beschickungsart handbeschickt	Art der Anlage Einzelofen	
Eingesetzte Brennstoffe nach § 3 Absatz 1 (Nr.) 4 (Scheitholz)			
<input type="checkbox"/> Positive Prüfbescheinigung liegt vor (§ 4 Abs. 3 oder Abs. 5 Nr. 2) <input type="checkbox"/> Offener Kamin, zugelassen nur für gelegentlichen Betrieb (§ 4 Abs. 4), oder historische Feuerstätte (§ 26 Abs. 3 Nr. 5) <input type="checkbox"/> Einrichtung zur Reduzierung der Staubemissionen vorhanden (§ 4 Abs. 5) <input type="checkbox"/> Messung durch eine Schornsteinfegerin oder Schornsteinfeger positiv (§ 4 Abs. 5 Nr. 1)			
Ordnungsgemäßer technischer Zustand der Feuerungsanlage (§ 4 Abs. 1):		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Feuerungsanlagen nach Herstellerangaben für verwendete Brennstoffe (§ 4 Abs. 1) geeignet:		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Ausreichende Höhe und Firstnähe der Schornsteinmündung (§ 19 Abs. 1 Satz 1 bis 4, Abs. 2 Satz 1 Nr. 1):		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Abstand zu Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen ausreichend (§ 19 Abs. 1 Satz 5, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2):		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<input checked="" type="checkbox"/> Das Ergebnis entspricht der Verordnung. <input type="checkbox"/> Das Ergebnis entspricht nicht der Verordnung, weil <input type="checkbox"/> Die Mängel sind zu beseitigen. Danach ist bis zum _____ eine Wiederholungsprüfung erforderlich. Geben Sie mir bitte Nachricht, sobald diese erfolgen kann (§ 14 Abs. 5).			
Beratung wurde in folgenden Punkten durchgeführt (§ 4 Abs. 8, für handbeschickte Feuerungsanlagen):		<input type="checkbox"/> Feuchtegehalt im Brennstoff wurde gemessen (§ 3 Abs. 3):	
<input checked="" type="checkbox"/> Sachgerechte Bedienung der Feuerungsanlage	Mittelwert:	Sofern der Feuchtegehalt 25 % oder mehr beträgt, ist der Brennstoff vor der Verwendung nachzutrocknen.	
<input checked="" type="checkbox"/> Ordnungsgemäße Lagerung des Brennstoffes			
<input checked="" type="checkbox"/> Besonderheiten beim Umgang mit festen Brennstoffen			
Bemerkungen:			
Messgeräte-Identifikationsnummer(n)			
06.10.2020	<i>Andreas Wolf</i>	Falls Mängel festgestellt worden sind, die innerhalb einer Frist zu beseitigen sind, oder das Messergebnis nicht der Verordnung entspricht, geben Sie mir bitte Nachricht, sobald die Mängel beseitigt sind bzw. die Wiederholungsüberprüfung erfolgen kann.	
Datum	Unterschrift des Schornsteinfegers		
*Sämtliche Rechtsvorschriften dieser Bescheinigung beziehen sich auf die jeweils geltende Fassung der 1. BImSchV			

Az:

Sanitär/Warmwasser

Keine Angaben.

Elektrik

Keine Angaben.

Fenster

Wohnhaus:

Überwiegend Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung. Im Zuge des Dachgeschossausbaus und Bau des Treppenturms (ca. 2007) im genannten Bereich laut Bauakte Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung.

Türen

Wohnhaus:

Eingangstür mit Lichtausschnitten.

Innentüren: keine Angaben.

Doppelgarage:

Sektionaltor.

Nebengebäude:

Schwingtor für Garage.

Fußbodenbeläge

Wohnhaus, Doppelgarage, Nebengebäude:

Keine Angaben.

Wandverkleidung innen

Wohnhaus, Doppelgarage, Nebengebäude:

Keine Angaben.

Deckenverkleidungen

Wohnhaus, Doppelgarage, Nebengebäude:

Keine Angaben.

Fassade

Wohnhaus: (Erbauung 1959) verputzt, Treppenturm (Erbauung 2007) unverputzt.

Doppelgarage verputzt.

Nebengebäude: verputzt.

Hausschwamm

Wohnhaus, Doppelgarage, Nebengebäude:

Keine Angaben.

Schimmelpilz

Wohnhaus, Doppelgarage, Nebengebäude:

Keine Angaben.

Sonstige Einbauten/Maschinen

Wohnhaus, Doppelgarage, Nebengebäude:
Keine Angaben.

Gewerbebetrieb

Wohnhaus, Doppelgarage, Nebengebäude:
Keine Angaben.

Fremdeigentum

Wohnhaus, Doppelgarage, Nebengebäude:
Keine Angaben.

Außenbereich

Leichter Wartungsstau. Das Nebengebäude wird dem Außenbereich zugeordnet.

Zusammenfassung des Gebäudezustands

Zustand Fundamentierung

Gemäß den vorliegenden Baueingabeplanungen ist eine ordnungsgemäße Gründung in frostfreier Tiefe erfolgt. Das Vorhandensein von Gebäudeschiefstellungen konnte bei der Ortsbegehung mit bloßem Augenschein nicht festgestellt werden. Bodenabgrabungen zur Überprüfung des Fundamentierungszustandes hätten den Gutachtenrahmen überschritten und sind aus diesem Grund nicht erfolgt. Eine Haftung hinsichtlich des Zustandes der Fundamentierung wird von der Gutachterin ausgeschlossen.

Zustand Gebäudehülle

Wohnhaus, Doppelgarage, Nebengebäude:
Intakte Gebäudehülle gemäß Begutachtung durch Augenschein am 09.11.2024.

Zustand Dach

Wohnhaus, Doppelgarage, Nebengebäude:
Gemäß der Begutachtung durch Augenschein am 09.11.2024 regensicher.

Zustand Heizung

Wohnhaus, Doppelgarage, Nebengebäude:
Es wird auf den Unterpunkt Heizung verwiesen.

Zustand Außenanlagen

Leichter Wartungsstau.

Zustand innen

Wohnhaus, Doppelgarage, Nebengebäude:
Keine Angaben. Eine Innenbegehung wurde nicht zugelassen.

Wertermittlung

Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der zum Bezugszeitpunkt der Verkehrswertermittlung auf dem Immobilienmarkt zu erzielen wäre. Die Grundlage für die Verkehrswertermittlung bilden hierbei die rechtlichen Gegebenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des zu bewertenden Objekts, sowie die Lage auf dem Grundstücksmarkt. Des Weiteren erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse.

Verfahrensübersicht

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) definiert drei Wertermittlungsverfahren:

- 1.) Vergleichswertverfahren (§§24-26 ImmoWertV21)
- 2.) Ertragswertverfahren (§§27-34 ImmoWertV21)
- 3.) Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV21)

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren als Grundlage für die Verkehrswertermittlung eignet sich für solche Immobilien, bei denen eine ausreichende Menge an Vergleichsobjekten vorhanden ist, die aufgrund ihrer Werthaltigkeit mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen und verglichen werden können. Aus diesem Grund ist es sinnvoll das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken heranzuziehen. Weniger passend ist dieses Verfahren jedoch für Unikate, die aufgrund ihrer Lage und Konzeption speziell sind und deswegen nur unzureichend mit anderen Objekten abgeglichen werden können.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird dann angewendet, wenn für eine Immobilieninvestition die Ertragserzielung im Vordergrund steht. Bei solchen Immobilieninvestitionen handelt es sich meist um Wohnbauten ab drei Wohneinheiten, um gewerbliche Immobilien und Betreiberimmobilien wie z.B. Krankenhäuser, Freizeitimmobilien und Hotels.

Sachwertverfahren

Die Verwendung des Sachwertverfahrens ist dann sinnvoll, wenn die Immobilie eigen genutzt wird und nicht der Ertragsgedanke im Vordergrund steht. Dies trifft z.B. auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu, die zur Eigennutzung verwendet werden.

Verfahrenswahl

Maßgebend ist im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren, da es sich bei dem zu bewertenden Anwesen um ein eigen genutztes Objekt handelt, das entsprechend den individuellen Wünschen gestaltet worden ist. Um das Ergebnis des Sachwertverfahrens auf Plausibilität zu überprüfen, wird das Bewertungsobjekt mit dem Ertragswertverfahren gegen gerechnet. Das Vergleichswertverfahren scheidet im vorliegenden Fall aus, da für das Anwesen eine

hinreichende Übereinstimmung mit anderen Objekten aufgrund seiner Besonderheiten nicht gegeben ist.

Bodenwert

Die Grundstücksgröße des Flurstücks 181/1 in 96123 Litzendorf/GT Pödeldorf, Am Hofbühl 13, Fl.-Nr.: 181/1, umfasst eine Fläche von 720 m².

Die Bodenwertermittlung wird durchgeführt auf der Grundlage der Bodenrichtwertauskunft des Landratsamtes Bamberg (Boris-Bayern), per E-Mail übermittelt durch das Landratsamt Bamberg, Frau Irmgard Stöhr, am 10.01 2025, um 14:24 Uhr. Dieser hat im genannten Bereich einen Wert in Höhe von 265,00 €/m² (Stichtag 01.01.2024). Für das Flurstück 181/1 ergibt sich somit ein Bodenwert wie folgt:

$$720 \text{ m}^2 \times 265,00 \text{ €/m}^2 = 190.800 \text{ €}$$

Der Bodenwert wird gerundet mit **190.000 €** festgestellt.

Sachwertwertermittlung

Bauwert Wohnhaus

Kostenkennwert ó frei stehendes Zweifamilienwohnhaus, voll unterkellert mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss óTyp 1.11 ó überwiegend Standardstufe 2 - 790 €/m².

Anmerkung zum Herstellungswert der baulichen Anlagen:

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der Normalherstellungskosten ermittelt. Dabei handelt es sich um Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 (NHK 2010), welche durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland wiedergeben. Die Normalherstellungskosten errechnen sich in Abhängigkeit von Gebäudetyp, Gebäudestandard, Kostenkennwerten und weiteren Hinweisen. Beachtet werden muss außerdem, dass sich die Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, wohingegen der Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024 liegt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich gemäß dem vorliegenden Datenmaterial um ein massiv gebautes, frei stehendes Zweifamilienwohnhaus, das voll unterkellert ist, mit darüber liegendem Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Unter Zugrundelegung der ImmoWertV21 §36 ist ein Regionalfaktor in der Berechnung mit einzukalkulieren, welcher Modellparameter zur Anpassung an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist. Gemäß Angabe des Gutachterausschusses des Landkreises Bamberg ist hierfür ein Wert in Höhe von 1,0 anzusetzen. Dies führt zu einem Herstellungswert der baulichen Anlagen in Höhe von 790 €/m². Auf der Basis einer sachverständigen Würdigung der Standardmerkmale, welche in der ImmoWertV21, Anlage 4/III angegeben sind, ist für das Bewertungsobjekt ein Gebäudestandard maßgebend, der überwiegend Stufe 2 zuzuordnen ist.

Unter Berücksichtigung von Hausart, Hauskonzeption und Gebäudestandard der Stufe 2 ergibt sich für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der ImmoWertV21, Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1), eine 80-jährige Gesamtnutzungsdauer.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses auf dem Flurstück 181/1 **451,34 m²**

Preisindex III. Quartal 2024 (Basisjahr 2021 = 100) 130,3

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, III. Quartal 2024 Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden)

Zur Plausibilisierung:

<https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/BPI-LR.jsp>, Zugriff am 21.11.2024;

<https://www.light-soft.de/bindex.htm>; Zugriff am 21.11.2024;

Preisindex 2010 (Basisjahr 2021 = 100) 70,8

Anmerkung zur Indizierung der Normalherstellungskosten NHK 2010 auf den Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024:

Zur Berechnung des Herstellungswertes der baulichen Anlage werden die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 herangezogen (NHK 2010).

Für die Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlage müssen die Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag indiziert werden. Dies erfolgt wiederum mit den Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes, welche als Basisjahr für den Baupreisindex das Jahr 2021 verwenden (vgl.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, III/ 2024).

Die Indizierung der Normalherstellungskosten wird folgendermaßen vorgenommen:

Index zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.11.2024 (Basisjahr 2021 = 100)
_____ x NHK 2010 =

Durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basisjahr 2021 = 100)

Gebäudetyp 1.11 ó voll unterkellertes, freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit EG, OG und ausgebautem DG ó Kostenkennwert 790 p/m² incl. Berücksichtigung angesetzter Regionalfaktor: 1,0; sowie einschließlich Korrekturfaktor für frei stehende Zweifamilienwohnhäuser: 1,05.

Indizierte Normalherstellungskosten:

130,3
_____ x 790 p/m² = 1,84 x 790 = 1.453,60 p/m²

70,8

BGF Wohnhaus = **451,34 m²**

Herstellungswert der baulichen Anlage gesamt:

$451,34 \text{ m}^2 \times 1.453,60 = 656.067,82 \text{ €}$

Der Herstellungswert der baulichen Anlage des Wohnhauses wurde gerundet zu **656.000 €** festgestellt.

Ausstattungsstandard 2

Wohnhaus-Ermittlung des fiktiven Baujahres (Alters) nach Teilmodernisierungen

(vgl. Kleiber 9.Auflage, Seite 427 ff.)

Baubestand aus dem Jahr ca. 1959 wurde nach sachverständiger Einschätzung ca. im Jahr 2007 teilmodernisiert. Dazu zählen der Anbau eines massiv ausgeführten Treppenhausturmes, der sich vom Keller bis zum Dachgeschoss durchzieht und damit verbunden der Abbruch der bestehenden Treppe, die ursprünglich innen, ohne Vorsprung vor die Fassade, angeordnet war. Weiter wurde ist entsprechend der Planunterlagen aus dem Jahr ca. 2007 davon auszugehen, dass ein Dachgeschossausbau erfolgte. Zudem wurden, wie aus der Baugenehmigung von 2007 ersichtlich ist, zwei Dachgauben aufgesetzt. Der Treppenturm ist bislang unverputzt. Die Eingangstür des genannten Turmes ist gemäß ihres Aussehens ebenfalls der Zeit um 2007 zuzuordnen. Wie aus der Messbescheinigung (siehe Unterpunkt Heizung) hervorgeht, wurden in der Zeit nach 2004 insgesamt 3 Einzelöfen mit Scheitholzbefuerung eingebaut.

$BGF_{\text{gesamt}} = 451,34 \text{ m}^2$; $BGF_{\text{alt}} \text{ (BJ ca. 1959)} = 315,94 \text{ m}^2$; $BGF_{\text{neu}} \text{ (BJ ca. 2007)} = 135,40 \text{ m}^2$;
Ansätze überschlägig ó keine Innenbegehung zugelassen:

Fiktives Baujahr = $(\text{Baujahr}_{\text{alt}} \times BGF_{\text{alt}} + \text{Baujahr}_{\text{neu}} \times BGF_{\text{neu}})$

 BGF_{gesamt}

Fiktives Baujahr = $(1959 \times 315,94 \text{ m}^2 + 2007 \times 135,40 \text{ m}^2)$

 $451,34 \text{ m}^2$

Fiktives Baujahr angesetzt 1974

Alterswertminderung des Wohnhauses

Wertermittlungstichtag

im Jahr 2024

Gesamtnutzungsdauer (GND)

80 Jahre

Modernisierungen bei der Ermittlung des fiktiven Baujahres berücksichtigt. Von weiteren umfangreichen Modernisierungen wird entsprechend des äußeren Eindrucks bei der Ortsbegehung nicht ausgegangen (Innenbegehung nicht zugelassen); somit 1 Modernisierungspunkt, nicht modernisiert.

Relatives Alter = $\text{Alter} / \text{Gesamtnutzungsdauer (GND)} \times 100 = 50 / 80 \times 100 \% = 63,00 \% > 60 \%$.

(vgl. ImmoWertV21 ó Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer)

$$\begin{aligned} \text{Restnutzungsdauer (RND)} &= a \times \text{Alter}^2 / \text{Gesamtnutzungsdauer (GND)} \text{ ó } b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} \\ \text{RND} &= 1,25 \times 50^2 / 80 \text{ ó } 2,625 \times 50 + 1,515 \times 80 \\ \text{RND} &= 29 \text{ Jahre} \end{aligned}$$

Restnutzungsdauer 29 Jahre

Wertminderung wegen Alters linear, vgl. ImmoWertV21 § 38:

$$\begin{aligned} \text{Alterswertminderung in \%} &= \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} \text{ ó } \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Alterswertminderung in \%} &= \frac{(80 \text{ ó } 29) \times 100}{80} \end{aligned}$$

$$\text{Alterswertminderung in \%} = 64,00 \%$$

Der Wert der baulichen Anlage wird aufgrund des Alters um 64,00 [%] ihres Wertes gemindert.

Berechnung des geminderten Gebäudewertes:

$$\text{Geminderter Gebäudewert} = \text{Unverminderter Gebäudewert} \text{ ó } \text{Wertminderung [\%]} \times \text{unverminderter Gebäudewert}$$

$$\text{Geminderter Gebäudewert} = 656.000 \text{ €} - 64,00 \text{ [\%]} \times 656.000 \text{ €}$$

$$\text{Geminderter Gebäudewert} = 236.160,00 \text{ €}$$

Die **alterswertgeminderten Herstellungskosten** des Wohnhauses betragen gerundet **236.000 €**.

Bauwert Garage

Kostenkennwert ó Doppelgarage in Massivbauweise ó Typ 14.1 ó Standardstufe 3/4 - 360 €/m².

Anmerkung zum Herstellungswert der baulichen Anlagen:

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der

Normalherstellungskosten ermittelt. Dabei handelt es sich um Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 (NHK 2010), welche durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland wiedergeben. Die Normalherstellungskosten errechnen sich in Abhängigkeit von Gebäudetyp, Gebäudestandard, Kostenkennwerten und weiteren Hinweisen. Beachtet werden

muss außerdem, dass sich die Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, wohingegen der Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024 liegt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine in Massivbauweise errichtete Doppelgarage. Unter Zugrundelegung der ImmoWertV21 §36 ist ein Regionalfaktor in die Berechnung mit einzukalkulieren, welcher Modellparameter zur Anpassung an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist. Gemäß Angabe des Gutachterausschusses des Landkreises Bamberg ist hierfür ein Wert in Höhe von 1,0 anzusetzen. Dies führt zu einem Herstellungswert der baulichen Anlagen in Höhe von 360 €/m². Auf der Basis einer sachverständigen Würdigung der Standardmerkmale, welche in der ImmoWertV21, Anlage 4/III angegeben sind, ist für das Bewertungsobjekt ein Gebäudestandard der Stufe 3/4 maßgebend.

Unter Berücksichtigung von der Art der baulichen Anlage ergibt sich für die Einzelgarage unter Berücksichtigung der ImmoWertV21, Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1), eine 60-jährige Gesamtnutzungsdauer.

Die Bruttogrundfläche (BGF) der Garage auf dem Flurstück 181/1 **55,00 m²**

Preisindex III. Quartal 2024 (Basisjahr 2021 = 100) 130,3

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, III. Quartal 2024 Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden)

Zur Plausibilisierung:

<https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/BPI-LR.jsp>, Zugriff am 21.11.2024;

<https://www.light-soft.de/bindex.htm>; Zugriff am 21.11.2024;

Preisindex 2010 (Basisjahr 2021 = 100) 70,8

Anmerkung zur Indizierung der Normalherstellungskosten NHK 2010 auf den Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024:

Zur Berechnung des Herstellungswertes der baulichen Anlage werden die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 herangezogen (NHK 2010).

Für die Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlage müssen die Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag indiziert werden. Dies erfolgt wiederum mit den Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes, welche als Basisjahr für den Baupreisindex das Jahr 2021 verwenden (vgl.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, III/ 2024).

Die Indizierung der Normalherstellungskosten wird folgendermaßen vorgenommen:

Index zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.11.2024 (Basisjahr 2021 = 100)

_____ x NHK 2010 =

Durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basisjahr 2021 = 100)

Gebäudetyp 14.1 ó Doppelgarage, Standardstufe 3/4 ó Kostenkennwert 360 b/m² incl.
Berücksichtigung angesetzter Regionalfaktor 1,0.

Indizierte Normalherstellungskosten:

130,3

$$\frac{130,3}{100} \times 360 \text{ b/m}^2 = 1,84 \times 360 = \underline{662,40 \text{ b/m}^2}$$

70,8

BGF Doppelgarage = **55,00 m²**

Herstellungswert der baulichen Anlage gesamt:

$$55,00 \text{ m}^2 \times 662,40 = 36.432,00 \text{ b}$$

Der Herstellungswert der baulichen Anlage der Doppelgarage wurde gerundet zu **36.000 b** festgestellt.

Ausstattungsstandard 3/4

Gesamtnutzungsdauer (GND) Doppelgarage 60 Jahre

Modernisierungspunkte 1, soweit durch Augenschein erkennbar, damit nicht modernisiert.

Relatives Alter = 28% < 60%, damit RND = GND ó Alter = 60 Jahre ó 17 Jahre = 43 Jahre.

(vgl. ImmoWertV21, Teil 5, II. 2.)

Vgl. ImmoWertV21, Teil 5, II:

Alterswertminderung der Doppelgarage

Wertminderung wegen Alters linear, vgl. ImmoWertV21 § 38:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{(60 - 43)}{60} \times 100$$

60

$$\text{Alterswertminderung in \%} = 28,00 \%$$

Der Wert der baulichen Anlage wird aufgrund des Alters um 28,00 [%] ihres Wertes gemindert.

Berechnung des geminderten Gebäudewertes:

Geminderter Gebäudewert = Unverminderter Gebäudewert \ominus Wertminderung [%] x
unverminderter Gebäudewert

Geminderter Gebäudewert = 36.000 € - 28,00 [%] x 36.000 €

Geminderter Gebäudewert = 25.920,00 €

Die **alterswertgeminderten Herstellungskosten** der Doppelgarage betragen gerundet **25.000 €**.

Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen:

Außenanlagen einfacher Art und Ausführung. Das Nebengebäude (Baujahr ca. 1961) wird den Außenanlagen zugeordnet. Aufgrund der nicht zugelassenen Innenbegehung sind keine Aussagen zum Zustand im Inneren möglich. Gemäß ImmoWertV21 Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ist die Gesamtnutzungsdauer selbst für die, laut Planeingabe aus dem Jahr 1961, untergebrachte Einzelgarage überschritten. Die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen werden gerundet mit einem Wert von **0 €** angesetzt.

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes von Grundstück und baulichen Anlagen:

Alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	236.000 €
Alterswertgeminderte Herstellkosten Doppelgarage	25.000 €
Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen	0 €
Bodenwert (Fl.-Nr.: 181/1)	<u>190.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert NHK 2010	<u>451.000 €</u>

Marktanpassung

Sachwertfaktor: + 10 % + **45.100 €**

Litzendorf/GT Pödeldorf liegt im Landkreis Bamberg (Kaufkraftindex im Jahr 2024 - **98,4** ó vgl. <https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>, Zugriff am 19.11.2024 um 16:00 Uhr). Der Gutachterausschuss des Landkreises Bamberg hat nach eigenen Angaben keine Veröffentlichung zu Sachwertfaktoren herausgegeben. Im vorliegenden Fall wurden zur Sachwertfaktorbestimmung die Daten vergleichbarer Landkreise mit ähnlicher Kaufkraft zugrunde gelegt (vgl. <https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>, Zugriff am 20.11.2024 um 14:30 Uhr). Die Veröffentlichung zu Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses des Freistaates Thüringen für die Landkreise Hildburghausen (Kaufkraftindex 89,2), Schmalkalden-Meinungen (Kaufkraftindex 89,2) und die kreisfreie Stadt Suhl (Kaufkraftindex 95,1) liefert hierzu Daten, die jedoch auf das Bewertungsobjekt nur

bedingt und unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse des Einzelfalls in sachverständiger Weise angewendet werden können.

<https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/berichte-zum-grundstuecksmarkt>, Zugriff am 20.12.2024 um 15:30 Uhr).

So ist die Kaufkraft im Landkreis Bamberg vergleichsweise höher. Dies wiederum manifestiert sich auch im Bodenwertniveau des Landkreises Bamberg, das selbst in dörflicher Umgebung die städtischen Lagen im Freistaat Thüringen weit übertrifft.

In Anlehnung an die genannten Veröffentlichungen zu Sachwertfaktoren und ganzheitlicher Betrachtung, sowie sachverständiger Würdigung der Situation vor Ort, generiert sich ein Sachwertfaktor mit einem Wert in Höhe von 1,10 für die weitere Berechnung.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

496.100 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-

- **5.000 €**

Gesamtsumme der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale
(Risikoabschlag aufgrund nicht zugelassener Innenbegehung)

Sachwert (Verkehrswert)

491.100 €

Sachwert (Verkehrswert) Fl.-Nr.: 181/1

Der Sachwert des Flurstücks 181/1 beträgt gerundet insgesamt **491.000 €**.

Ertragswertermittlung

Wohnhaus:

In der nachfolgenden Ertragswertberechnung wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt einer nachhaltigen Vermietbarkeit zugeführt wird, in welcher marktübliche Erträge erzielt werden (266,56 m²; 7,60 €/m² - angesichts baulichem Zustand von außen und Lage des Bewertungsobjekts); Telefonat Gutachterausschuss des Landkreises Bamberg, Herr Matthias Wolf am 24.11.2024 um 14:33 Uhr ó Mietpreisspanne im Landkreis Bamberg liegt je nach baulichem Zustand und Lage zwischen 5 u. 15 €/m²).

Hieraus ergeben sich für das Wohnhaus erzielbare Mieterträge wie folgt:

Kaltmiete Wohnraum: 266,57 m² x 7,60 €/m²Mt. = 2.025,93 €/Mt.

Die in der Ertragswertberechnung angesetzten Kaltmieten, sind zudem mit Internetrecherchen und Erfahrungswerten der Gutachterin abgeglichen worden.

(vgl. www.immoscout24.de/immobilienbewertung/immobilienpreise.htm).

(vgl. www.immowelt.de).

(vgl. www.meinestadt.de)

(vgl. <https://www.miete-aktuell.de>)

§32 ImmoWertV21 ó Ermittlung Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV21 Anlage 3:

1.) Verwaltungskosten: 298 €/Jahr je Wohngebäude bei Ein- u. Zweifamilienhäusern

Die Anpassung der Verwaltungskosten entsprechend der Erhöhung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes ergibt sich wie folgt:
(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/kpre510.html#250156>, Zugriff am 20.11.2024 um 17:30 Uhr)

Alter Indexwert Stand Januar 2021 = 101
Neuer Indexwert Stand Oktober 2024 = 120,2

Für den prozentualen Erhöhungsbetrag gilt die Formel:
[(neuer Indexwert : altem Indexwert) x 100] - 100 =
[(120,2 : 101) x 100] - 100 = 19,00 %

Die angepassten Verwaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:
Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x
prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex
298 €/Jahr + 298 €/Jahr x 19,00% = Verwaltungskosten angepasst
298 €/Jahr + 56,62 = Verwaltungskosten angepasst
354,62 €/Jahr = Verwaltungskosten angepasst

Die angepassten Verwaltungskosten betragen 354,62 €/Jahr

2.) Instandhaltungskosten: ca. 266,57 m² Wohnfläche x 11,70 €/m²Jahr = 3.118,87 €/Jahr (Stand 01.01.2021)

Die angepassten Instandhaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:
Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex
3.118,87 €/Jahr + 3.118,87 €/Jahr x 19,00 % = Instandhaltungskosten angepasst
3.118,87 €/Jahr + 592,58 €/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst
3.711,45 €/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst
Die angepassten Instandhaltungskosten betragen 3.711,45 €/Jahr

3.) Mietausfallwagnis: 2.025,93 €/Mt x 12 Mt x 0,02 = 268,80 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten gesamt/Jahr = 354,62 €/Jahr + 3.711,45 €/Jahr + 486,22 €/Jahr =
4.552,29 €/Jahr

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (vgl. ImmoWertV21 - Anlage 1)

Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

Der Gutachterausschuss des Landkreises Bamberg hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Dies erforderte für das in Litzendorf/GT Pödeldorf situierte Bewertungsobjekt den Zugriff auf Veröffentlichungen zu Liegenschaftszinssätzen benachbarter Landkreise mit annähernd übereinstimmenden Größen zur Beschreibung der Kaufkraft.

Eingedenk dessen wurde im vorliegenden Fall der Bezug hergestellt zu den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses des Freistaates Thüringen §Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren 2023 für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhlö (vgl. <https://tlbg.thueringen.de/ueber->

[uns/aktuelle-informationen/artikel/liegenschaftszinssaetze-und-rohertragsfaktoren-2023-fuer-das-gebiet-des-landkreises-hildburghausen-des-landkreises-schmalkalden-meiningen-und-der-kreisfreien-stadt-suhl](#), Zugriff am 20.12.2024 um 18:00 Uhr), welcher für das genannte Gebiet einen mittleren Liegenschaftszins in Höhe von 3,11 % errechnet hat. Der genannte Liegenschaftszinssatz wurde zur Plausibilitätsprüfung mit den Empfehlungen des Immobilienverbandes Deutschland (IVD), Stand: Januar 2024, verglichen. Darin wird für den Gebäudetyp A5 §Einfamilienhaus EFH mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienwohnhaus, Liegenschaftszinssätze zwischen 1,5% - 4,5 % angegeben.

Hieraus generiert sich für das Bewertungsobjekt aufgrund von Lage, Baujahr und äußerem Eindruck ein Liegenschaftszins in Höhe von 3,0 %.

Bodenwert: 190.000,00 €

Restnutzungsdauer: 29 Jahre.

Vervielfältiger/Zeitrentenbarwertfaktor: gemäß ImmoWertV 21 § 34

Kapitalisierungsfaktor (KF) = $(q^n \cdot 1) / [q^n \cdot (q - 1)]$

$q = 1 + LZ$

n = Restnutzungsdauer = 29 Jahre

KF = 19,19

Ermittlung des Ertragswertes nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren:

Jährlicher marktüblicher Rohertrag:

Rohertrag der baulichen Anlagen pro Jahr = 2.025,93 €/Mt * 12 Mt = 24.311,16 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten gesamt: - 4.552,29 €/Jahr

Jährlicher Reinertrag **19.758,87 €/Jahr**

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

190.000 € x (2.025,93 € / (2.025,93 € + 130)) x 3,0 % = - 5.356,30 €/Jahr

Bodenwert x (Miete WH + / (Miete WH + Miete -----)) x Liegenschaftszins

Reinertrag der baulichen Anlagen = 14.402,57 €/Jahr

Kapitalisierungsfaktor = 19,19

(bei einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren und Liegenschaftszinssatz 3,00 %)

Ertragswert der baulichen Anlagen = Reinertrag der baulichen Anlage * Kapitalisierungsfaktor

Ertragswert der baulichen Anlage

des Wohnhauses = 14.402,57 €/Jahr x 19,19 = 276.385,32 €

Der Ertragswert des Wohnhauses beträgt gerundet **276.000 €**.

Fl.-Nr.: 181/1 - Doppelgarage

In der nachfolgenden Ertragswertberechnung wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt einer nachhaltigen Vermietbarkeit zugeführt wird, in welcher marktübliche Erträge erzielt werden (130,00 €/Mt.).

Die in der Ertragswertberechnung angesetzte Garagenmiete ist auf Grundlage einer Internetrecherche und Erfahrungswerten der Gutachterin ermittelt worden.

(vgl. www.immoscout24.de/immobilienbewertung/immobilienpreise.htm).

(vgl. www.immowelt.de).

(vgl. www.meinestadt.de)

(vgl. <https://www.miete-aktuell.de>)

§32 ImmoWertV21 ó Ermittlung Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV21 Anlage 3:

1.) Verwaltungskosten: 39 €/Jahr je Garage

Die Anpassung der Verwaltungskosten entsprechend der Erhöhung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes ergibt sich wie folgt:

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/kpre510.html#250156>, Zugriff am 20.12.2024 um 17:30 Uhr)

Alter Indexwert Stand Januar 2021 = 101

Neuer Indexwert Stand Oktober 2024 = 120,2

Für den prozentualen Erhöhungsbetrag gilt die Formel:

$$\left[\frac{\text{neuer Indexwert} : \text{altem Indexwert}}{101} \times 100 \right] - 100 = \left[\frac{120,2}{101} \times 100 \right] - 100 = 19,00 \%$$

Die angepassten Verwaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex

39 €/Jahr x 2	+ 39 €/Jahr x 2 x 19,00%	= Verwaltungskosten angepasst
78 €/Jahr	+ 14,82	= Verwaltungskosten angepasst
92,82 €/Jahr		= Verwaltungskosten angepasst

Die angepassten Verwaltungskosten betragen 92,82 €/Jahr

2.) Instandhaltungskosten: jährlich je Garage 88 €/Jahr (Stand 01.01.2021)

Die angepassten Instandhaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex

88 €/Jahr x 2	+ 88 €/Jahr x 2 x 19,00 %	= Instandhaltungskosten angepasst
176 €/Jahr	+ 33,44 €/Jahr	= Instandhaltungskosten angepasst
209,44 €/Jahr		= Instandhaltungskosten angepasst

Die angepassten Instandhaltungskosten betragen 209,44 €/Jahr

3.) Mietausfallwagnis: 130,00 €/Mt x 12 Mt x 0,02 = 31,20 €/Jahr

$$\begin{aligned} \text{Bewirtschaftungskosten gesamt/Jahr} &= 92,82 \text{ €/Jahr} + 209,44 \text{ €/Jahr} + 31,20 \text{ €/Jahr} \\ &= \underline{333,46 \text{ €/Jahr}} \end{aligned}$$

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre (vgl. ImmoWertV21 - Anlage 1)

Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

Der Gutachterausschuss des Landkreises Bamberg hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Dies erforderte für das Bewertungsobjekt den Zugriff auf Veröffentlichungen zu Liegenschaftszinssätzen benachbarter Landkreise mit annähernd übereinstimmenden Größen zur Beschreibung der Kaufkraft.

Eingedenk dessen wurde im vorliegenden Fall der Bezug hergestellt zu der Veröffentlichung des Gutachterausschusses des Freistaates Thüringen über Liegenschaftszinssätze und

Rohertragsfaktoren 2023 für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl (vgl. <https://tlbg.thueringen.de/ueber-uns/aktuelle-informationen/artikel/liegenschaftszinssaetze-und-rohertragsfaktoren-2023-fuer-das-gebiet-des-landkreises-hildburghausen-des-landkreises-schmalkalden-meiningen-und-der-kreisfreien-stadt-suhl>, Zugriff am 22.12.2024 um 17:00 Uhr), welcher für das genannte Gebiet einen mittleren Liegenschaftszins in Höhe von 3,11 % errechnet hat. Hieraus generiert sich für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der vergleichsweise zwar etwas höheren Kaufkraft im Landkreis Bamberg bei gleichzeitiger Berücksichtigung des dörflichen Charakters des Ortes ein Liegenschaftszins in Höhe von 3,0 %.

Bodenwert: 190.000,00 €

Restnutzungsdauer: 43 Jahre.

Vervielfältiger/Zeitrentenbarwertfaktor: gemäß ImmoWertV 21 § 34

Kapitalisierungsfaktor (KF) = $(q^n \div 1) / [q^n \times (q-1)]$

$q = 1 + LZ$

$n = \text{Restnutzungsdauer} = 43 \text{ Jahre}$

$KF = 23,98$

Ermittlung des Ertragswertes nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren:

Jährlicher marktüblicher Rohertrag:

Rohertrag der baulichen Anlagen pro Jahr = $130,00 \text{ €/Mt} * 12 \text{ Mt} = \underline{1.560,00 \text{ €/Jahr}}$

Bewirtschaftungskosten gesamt: - 333,46 €/Jahr

Jährlicher Reinertrag **1.226,54 €/Jahr**

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

$190.000 \text{ €} \times (130,00 \text{ €} / (2.025,93 + 130 + \dots)) \times 3,0 \% = - \underline{343,70}$

€/Jahr

Bodenwert \times (Miete Bewertungsobjekt \div (Miete Bewertungsobjekt + ... + ...)) \times Liegenschaftszins

Reinertrag der baulichen Anlagen = 882,84 €/Jahr

Kapitalisierungsfaktor = 23,98

(bei einer Restnutzungsdauer von 43 Jahren und Liegenschaftszinssatz 3,00 %)

Ertragswert der baulichen Anlagen = Reinertrag der baulichen Anlage * Kapitalisierungsfaktor

Ertragswert der baulichen Anlage
der Doppelgarage = **882,84 p/Jahr x 23,98 = 21.170,50 p**
 Der Ertragswert der Doppelgarage beträgt gerundet **21.000 p.**

Ertragswertzusammenstellung der baulichen Anlagen des Flurstücks 181/1 gerundet

Ertragswert Wohnhaus **276.000 p**

Ertragswert Doppelgarage **21.000 p**

Bodenwert **+ 190.000 p**

Vorläufiger Ertragswert **487.000 p**

Zusätzliche Marktanpassung +/- 0 p

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert **487.000 p**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - 5.000 p
 (Siehe boG oben) ó nicht zugelassene Innenbegehung

Summe **482.000,00 p**

Ertragswert Flurstück 181/1 gesamt (gerundet) 482.000 p

Ertragswertverfahren Sensibilitätsanalyse (Stabilitätstest):

In der Sensitivitätsanalyse wird abschließend untersucht, wie die durchgeführte Ertragsbewertung auf graduelle Bodenwertveränderungen reagiert. Ausgehend von der Basis eines ermittelten Bodenwerts in Höhe 190.000 wird dieser in beide Richtungen um (+/-) 20% variiert. Wenn die sich daraus ergebende Veränderung des Ertragswertes die 7%-Grenze nicht überschreitet, ist das Ertragsgrundstück als nicht bodenwertlastig einzuordnen. Dies bedeutet wiederum, dass der Bodenwert für das Ergebnis des Ertragswertverfahrens als nicht entscheidungsrelevant anzusehen ist.

Bodenrichtwert	Ertragswert	Veränderung absolut	Veränderung relativ
Bezogen auf den gerundeten Bodenwert in Höhe von 152.000 p	444.000,00 p	Minus 38.000,00 p	Minus 7,88 %
190.000 p (Ausgangswert)	482.000,00 p	0 p	0%
Bezogen auf den gerundeten Bodenwert in Höhe von 57.600 p	520.000,00 p	Plus 38.000,00 p	Plus 7,88 %

Az 2 K 90/24 - Wohnhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude in 96123 Litzendorf/GT Pödeldorf,
 Am Hofbühl 13, Fl.-Nr.: 181/1.

Fazit: Da die relative Veränderung des Ertragswertes bei einer jeweils 20%-igen Veränderung des Bodenwertes mit 7,88 % über der 7 %-Grenze liegt, ist das Anwesen der Flurnummer 181/1 als leicht bodenwertlastig einzustufen.

Der Ertragswert des Anwesens der Flurnummer 181/1 beträgt gerundet **482.000 €**.

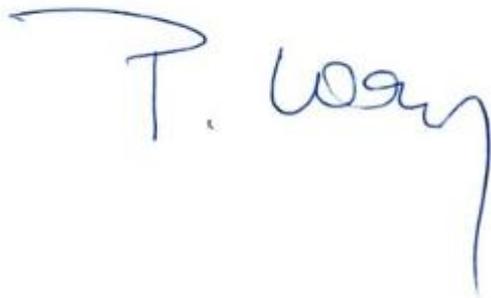
Verkehrswert Fl.-Nr.: 181/1

Als maßgebend wird im vorliegenden Fall für die Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren angesehen, da das Anwesen der Flurnummer 181/1 in 96123 Litzendorf/GT Pödeldorf, Am Hofbühl 13, entsprechend individuellen Vorstellungen gestaltet und auf Eigennutzung ausgerichtet ist. Um den Sachwert auf Plausibilität hin zu überprüfen, wurde dieser mit dem Ertragswertverfahren gegen gerechnet und abgeglichen.

Der Verkehrswert beträgt gerundet **491.000 €**.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 09.11.2024 von mir persönlich besichtigt.
Ich versichere hiermit ausdrücklich, dass die durchgeführte Wertermittlung von mir unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt wurde.

Bad Neustadt/Saale, den 17.01.2025



Dipl.-Ing.(FH) M.Eng. Petra Wolf

Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Literatur zur Wertermittlung

- 1.) Kleiber, Wolfgang:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Verlag 2020.
- 2.) Rössler, Rudolf; Langner, Johannes ; Simon, Jürgen; Kleiber, Wolfgang:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8.Auflage, Luchterhand Verlag 2005.
- 3.) Ross, Franz W.; Brachmann, Rolf:
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 20.Auflage, Oppermann ó Verlag 2012.
- 4.) Sommer, Götz; Kröll, Ralf:
Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5.Auflage, Werner Verlag 2017.
- 5.) Troff, Herbert:
Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 2.Auflage,
Mediengruppe Oberfranken Fachverlag GmbH & Co. KG, Kulmbach 2017.

Rechtsgrundlagen und Informationsblätter

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.Januar 2023.
- 2.) Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der letzten Änderung vom 16.12.2022
- 3.) BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BKI Baukosten 2022 ó Teil 1 - 3 ó Statistische Kostenkennwerte für Gebäude,
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern 2022.
- 4.) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):
Bürgerliches Gesetzbuch ó in seiner letzten Änderung vom 14.März 2023.
- 5.) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen:
Normalherstellungskosten 2010 NHK 2010.
- 6.) Immobilienmarktbericht Deutschland 2021, herausgegeben vom Arbeitskreis der oberen
Gutachterausschüsse, zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüssen in der
Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), Stand Dezember 2021.
- 7.) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21).
- 8.) Immobilienverband Deutschland (IVD) ó Spanne der Liegenschaftszinssätze,
Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten: Stand Januar 2024.
- 9.) Statistisches Bundesamt:
Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17 Reihe 4 ó IV. Quartal, Statistisches
Bundesamt Wiesbaden 2022 sowie
(vgl.
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, I/ 2024).
- 10.) Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFIV) - 2004.
- 11.) Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2023 - Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises
Schmalkalden ó Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte



Datenquelle:

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11&E=600965.18&N=5532328.82&zoom=6>; Zugriff am 15.11.2024; (Pfeil markiert die Ortschaft 96123 Litzendorf/GT Pödeldorf ö Landkreis Bamberg.

Anlage 2: Lageplan



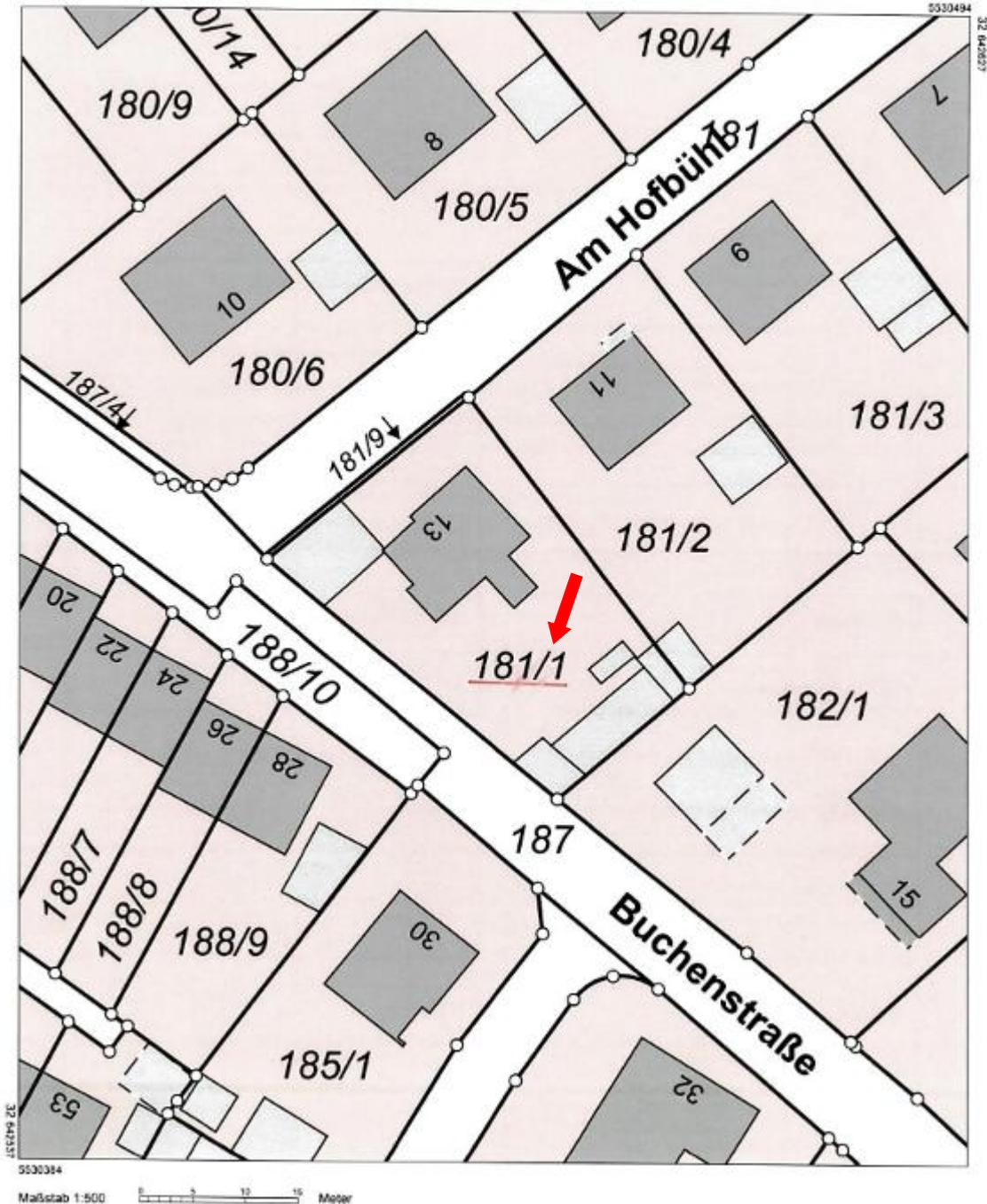
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bamberg
Schranne 3
96049 Bamberg

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:500

Erstellt am 07.11.2024

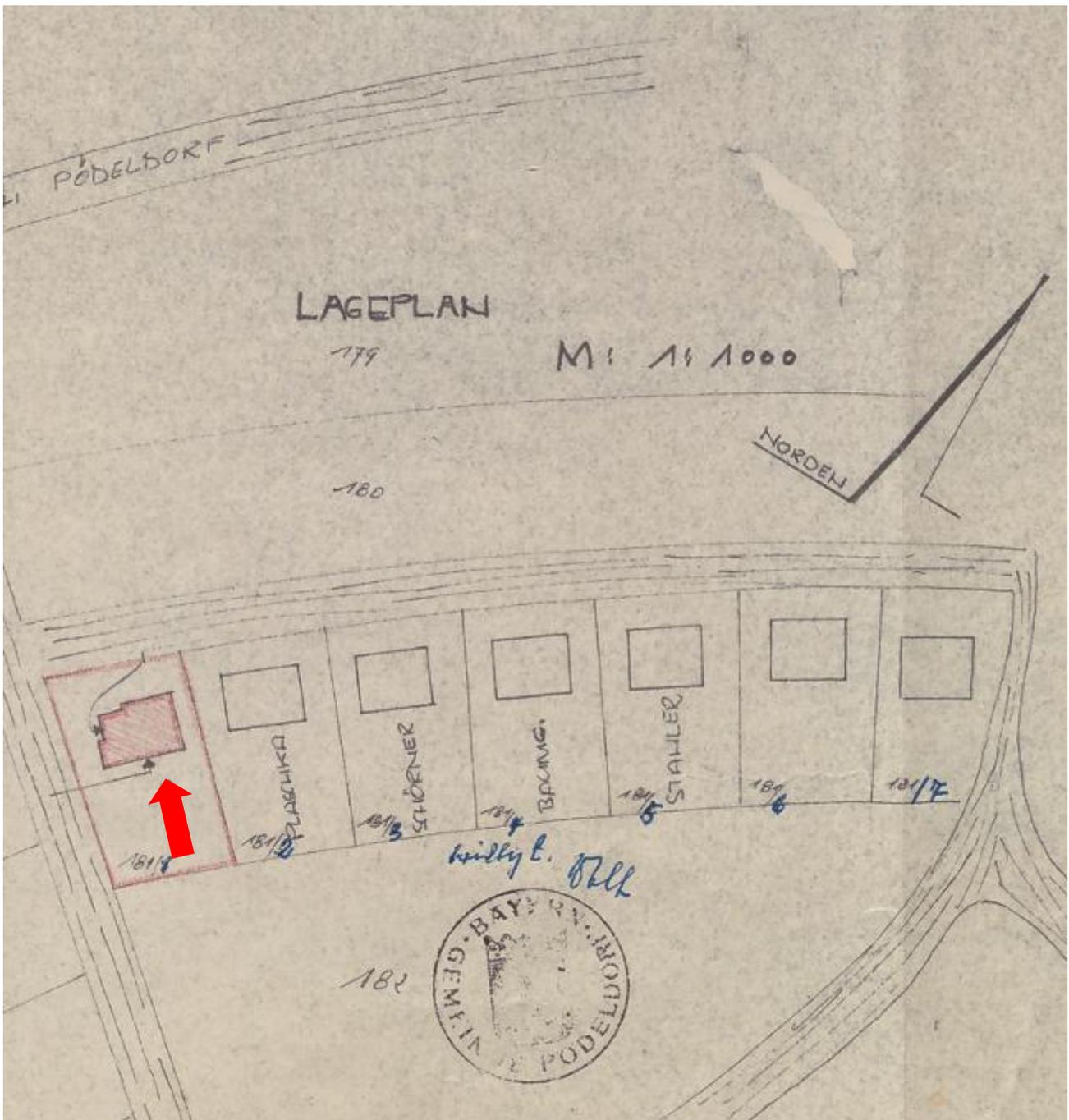
Flurstück: 181/1
Gemarkung: Pödeldorf

Gemeinde: Litzendorf
Landkreis: Bamberg
Bezirk: Oberfranken



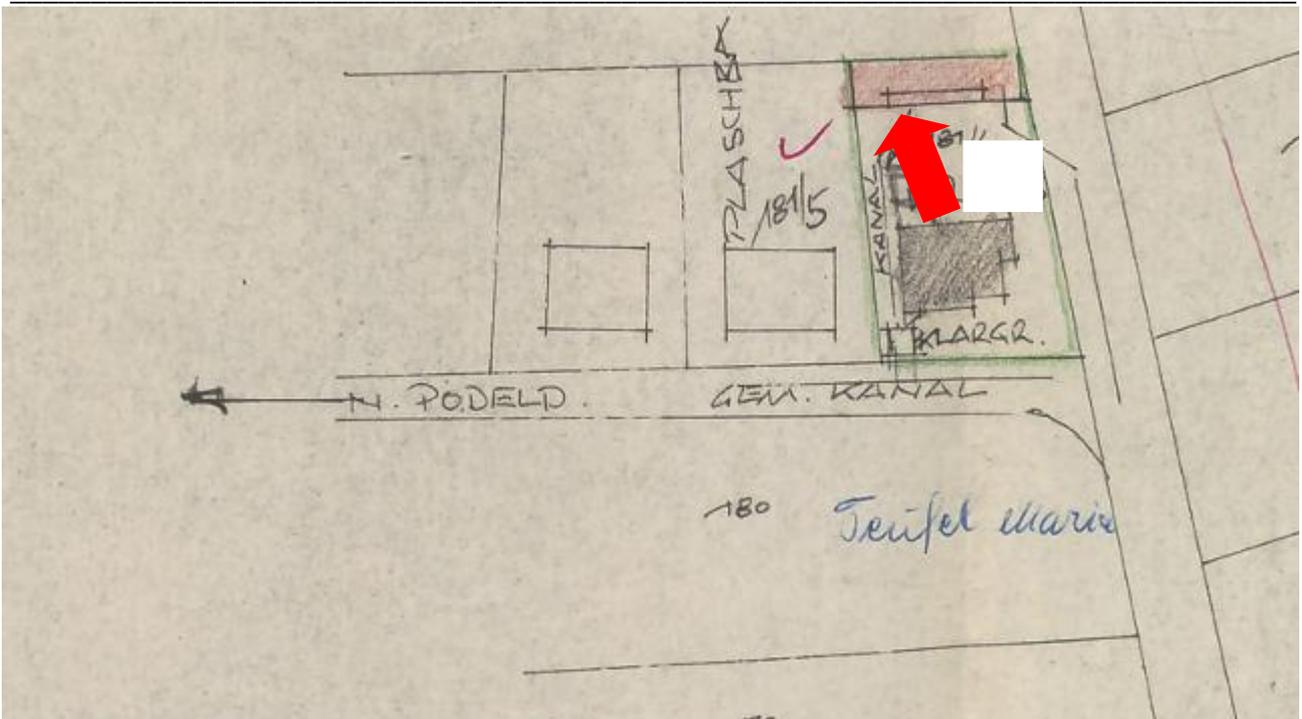
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Az 2 K 90/24 - Wohnhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude in 96123 Litzendorf/GT Pödeldorf,
Am Hofbühl 13, Fl.-Nr.: 181/1.

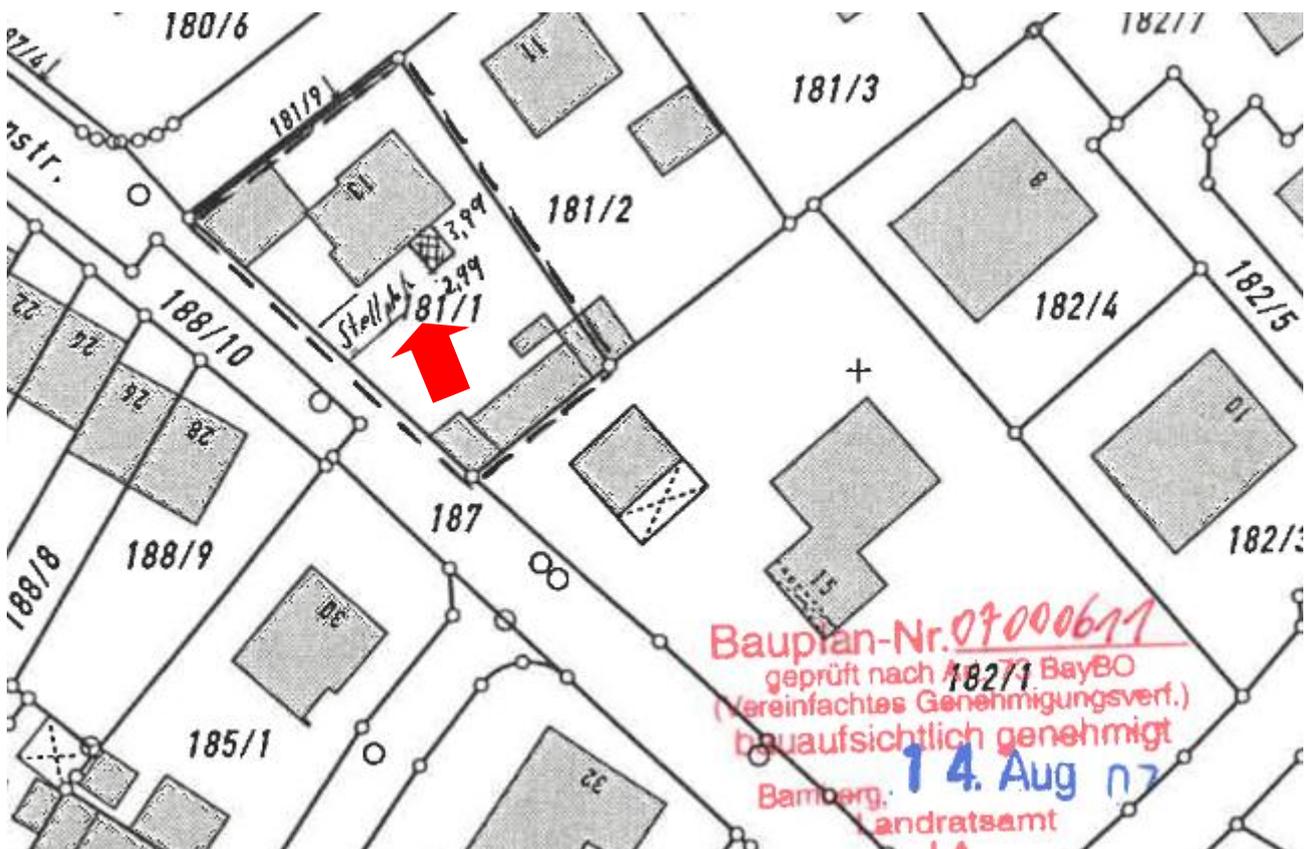


Lageplan ó genehmigte Baueingabe Wohnhausbau 1959.

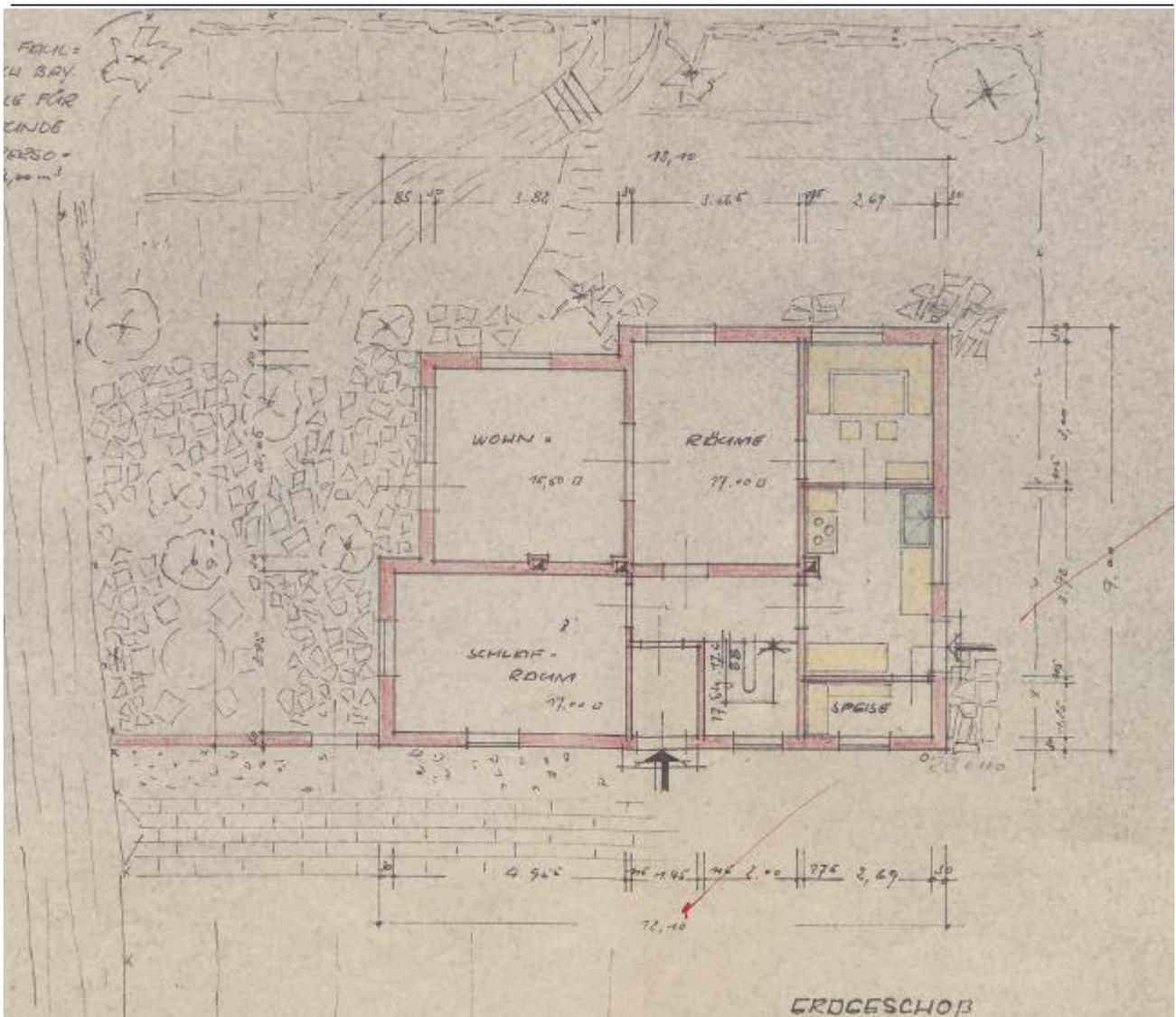
Az 2 K 90/24 - Wohnhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude in 96123 Litzendorf/GT Pödelndorf,
Am Hofbühl 13, Fl.-Nr.: 181/1.



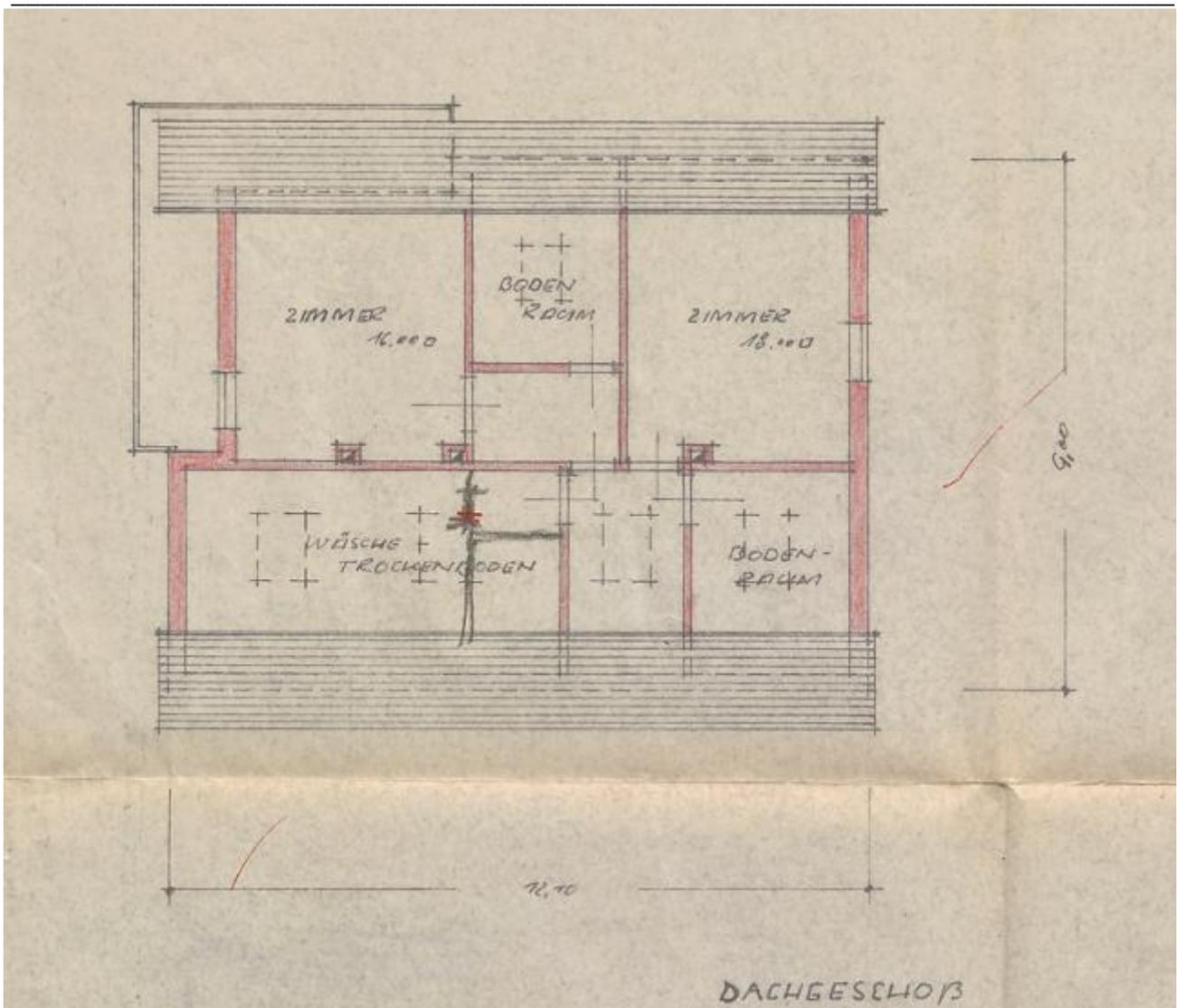
Lageplan ó Genehmigte Baueingabe Nebengebäude im Jahr 1961.



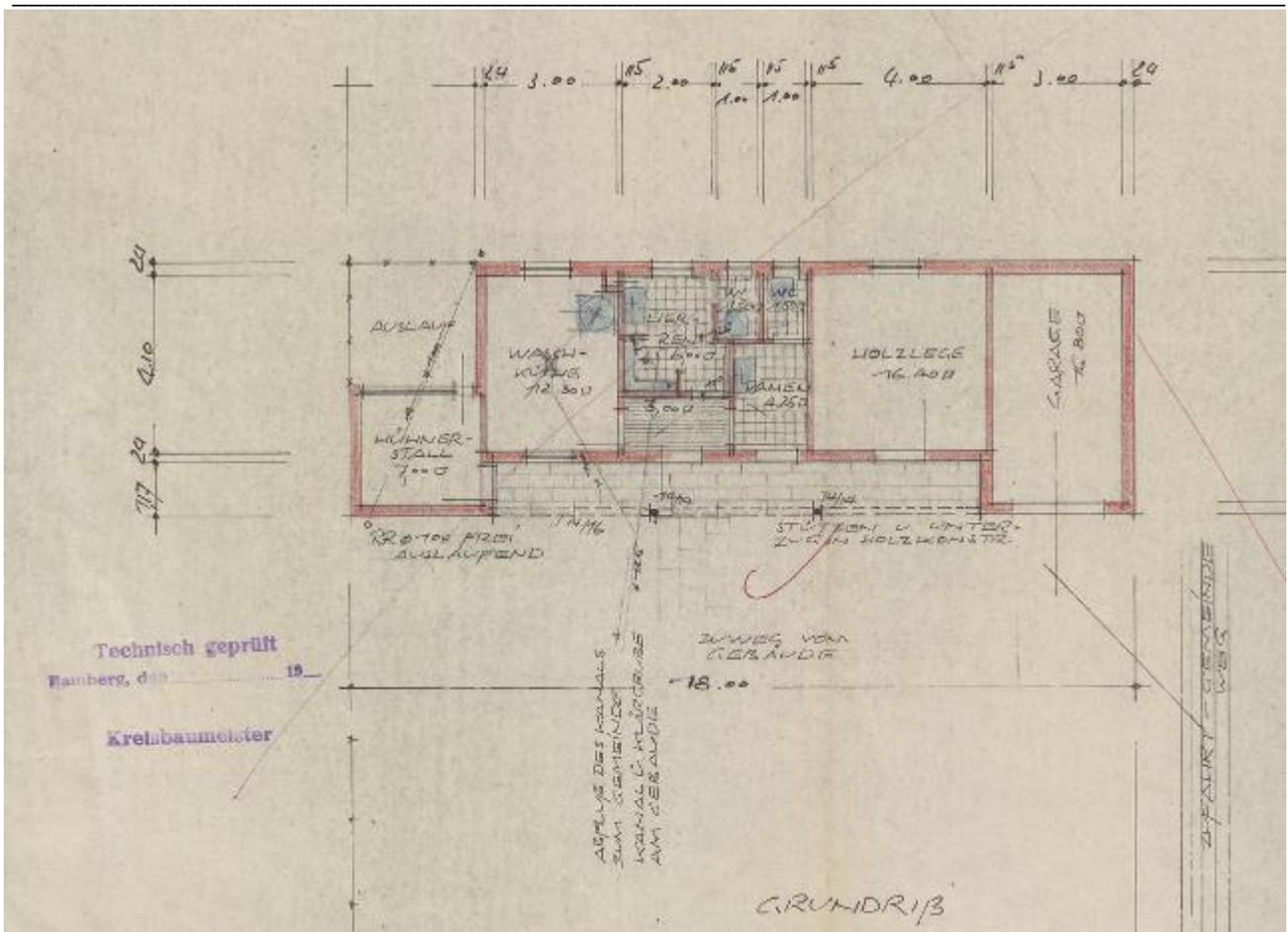
Lageplan ó genehmigte Baueingabe über den Anbau eines Treppenhauses und die Errichtung von Dachgauben, Ausbau des Dachgeschosses 2007.



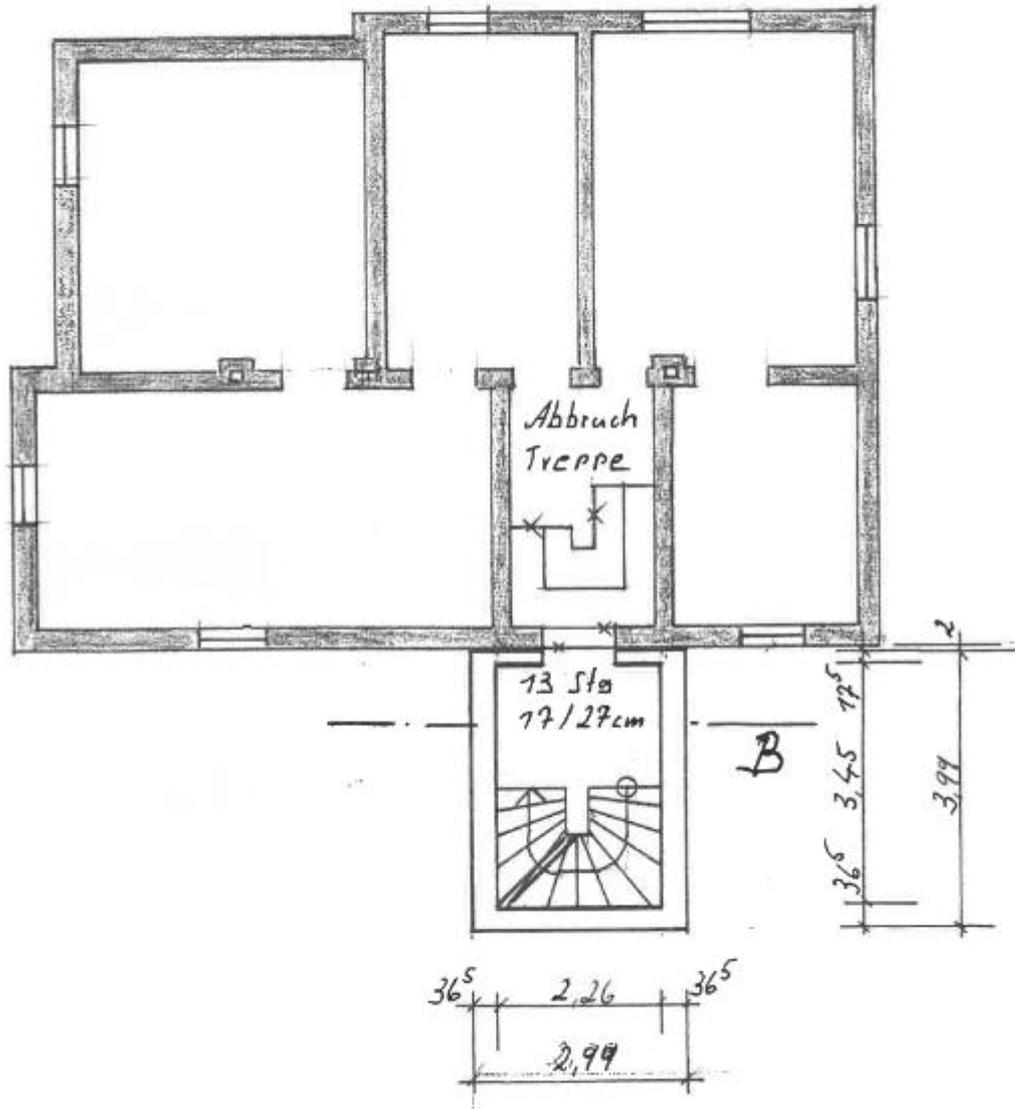
Baueingabe 1959 ó Wohnhausneubau ó Grundriss Erdgeschoss.



Baueingabe 1959 ó Wohnhausneubau ó Grundriss Dachgeschoss.

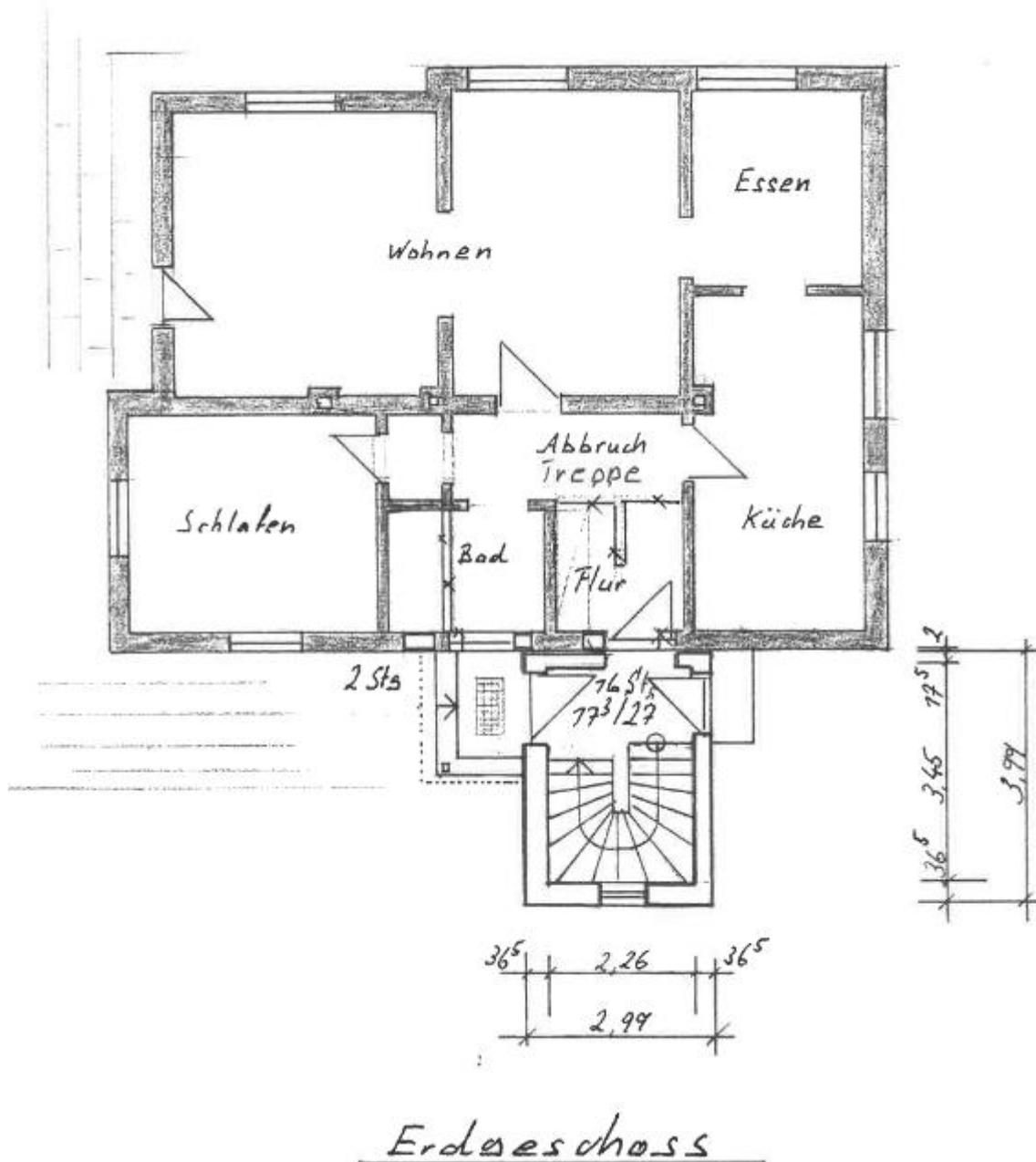


Grundriss Nebengebäude ó Baueingabe 1961.

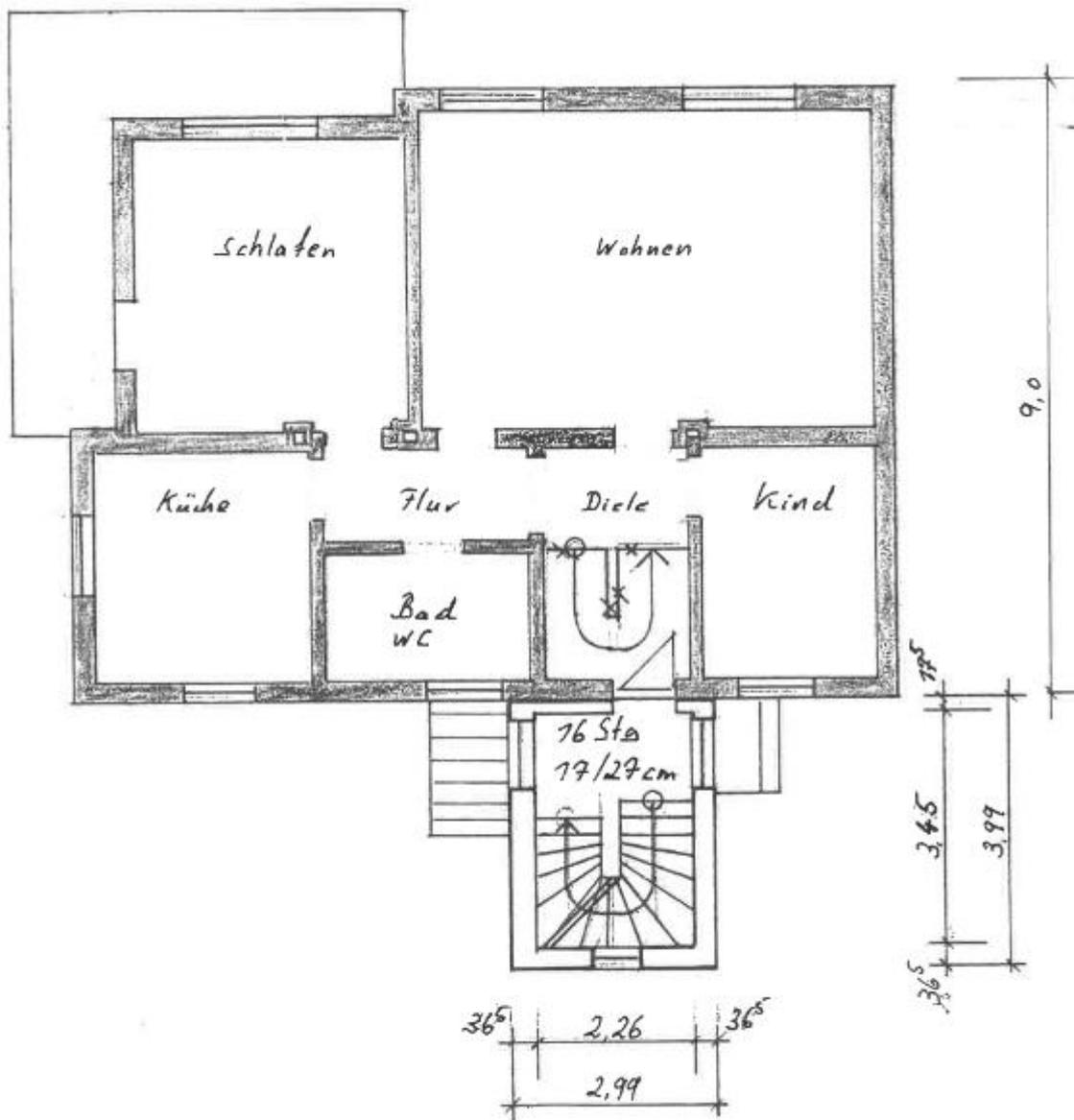


Kellergeschoss

Kellergeschoss Baueingabe 2007 - Anbau eines Treppenhauses und die Errichtung von Dachgauben, Ausbau des Dachgeschosses 2007.

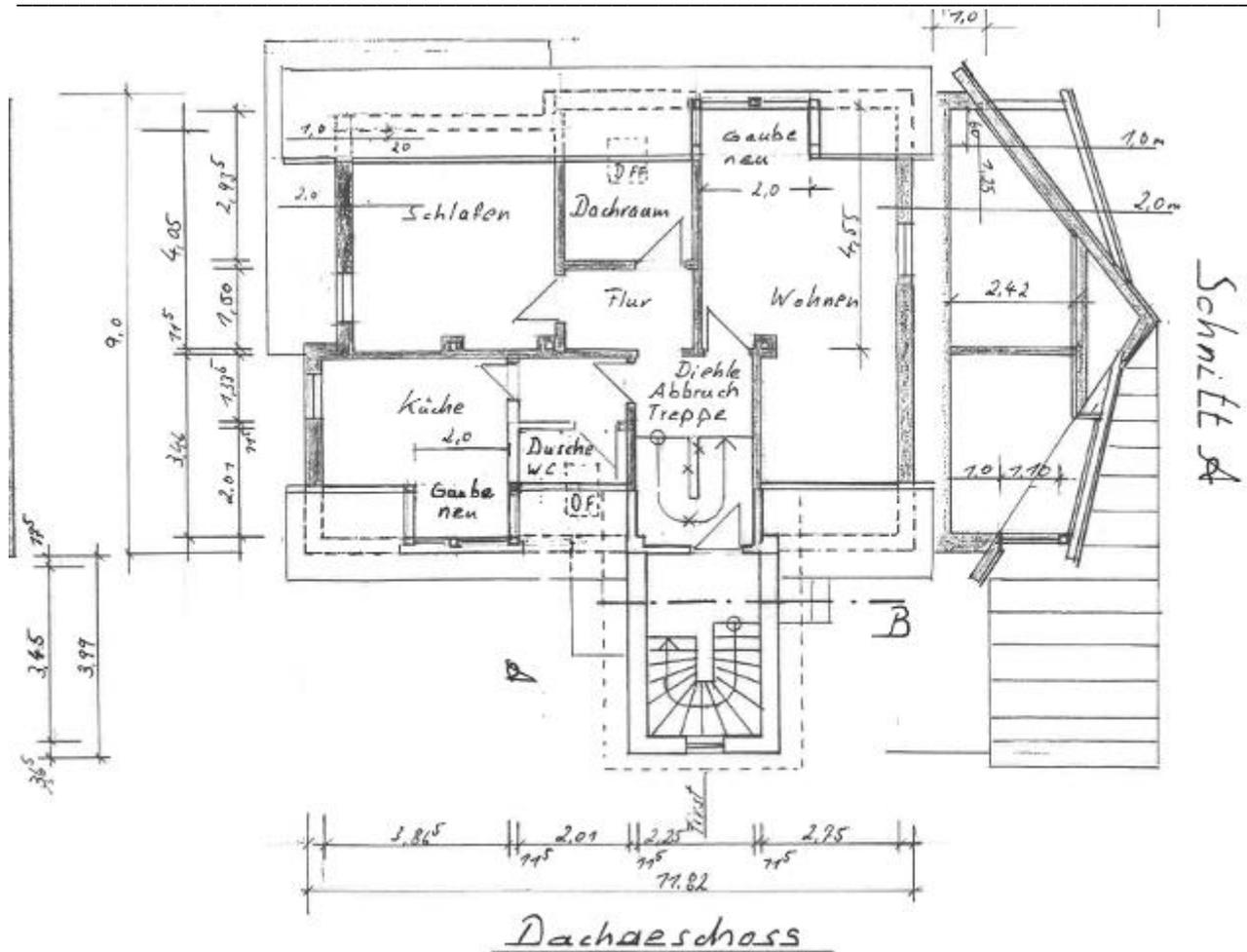


Erdgeschoss Baueingabe 2007 - Anbau eines Treppenhauses und die Errichtung von Dachgauben, Ausbau des Dachgeschosses 2007.



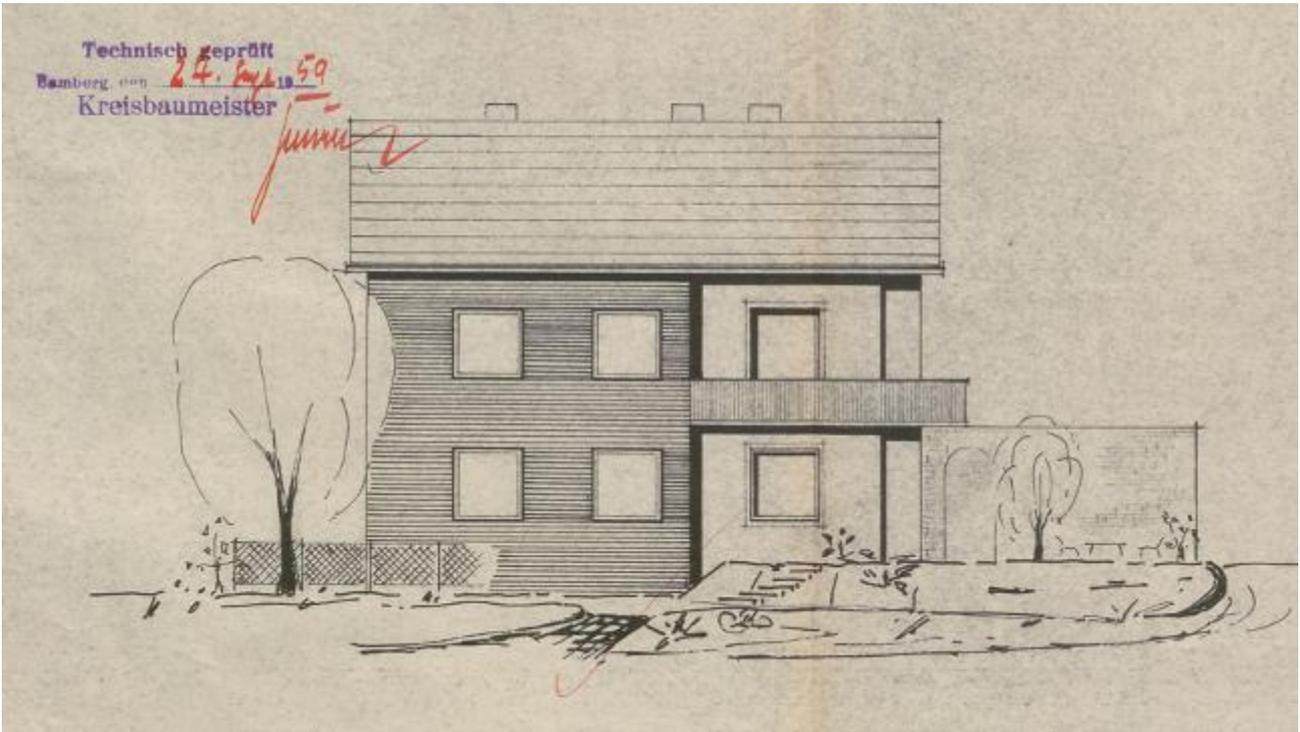
Obergeschoss

Obergeschoss Baueingabe 2007 - Anbau eines Treppenhauses und die Errichtung von Dachgauben, Ausbau des Dachgeschosses 2007.

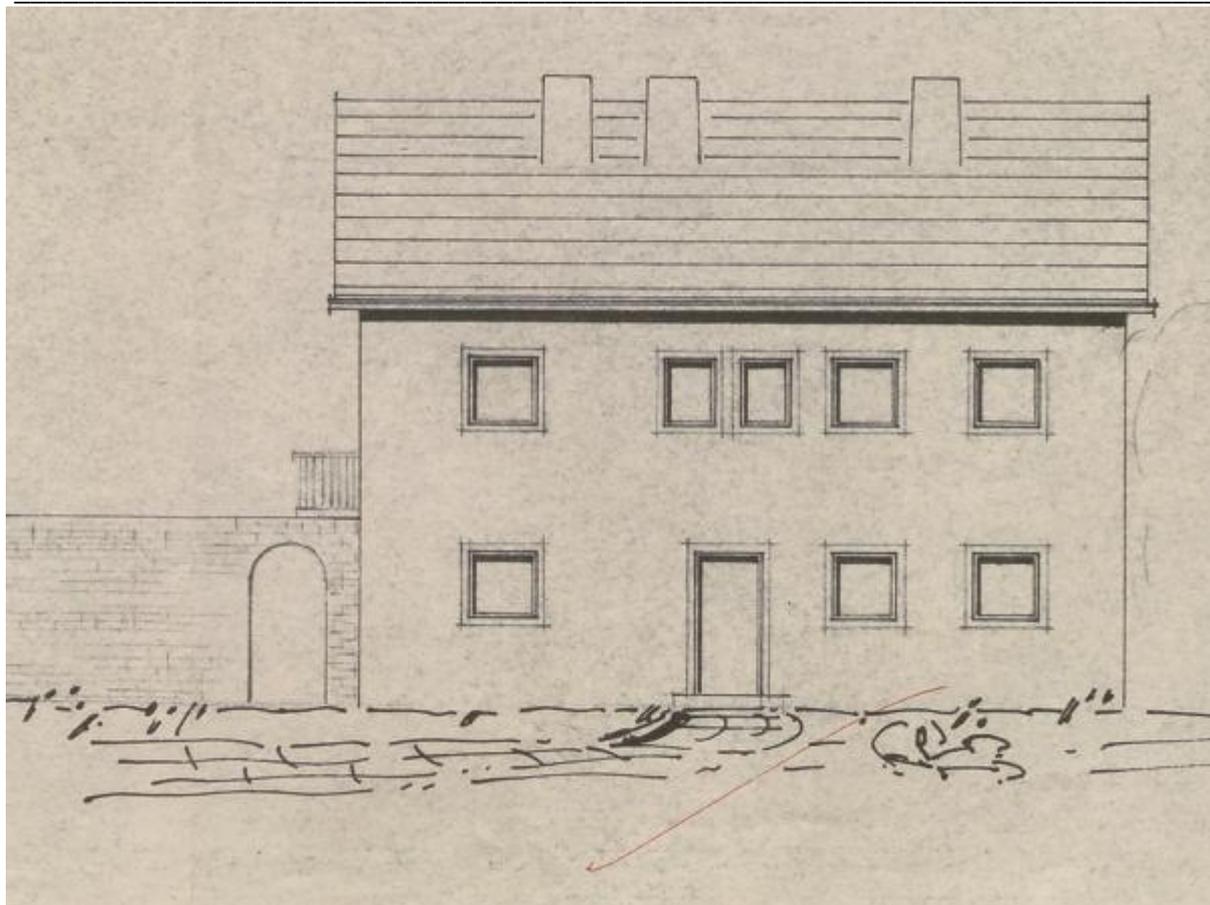


Dachgeschoss Baueingabe 2007 - Anbau eines Treppenhauses und die Errichtung von Dachgauben, Ausbau des Dachgeschosses 2007.

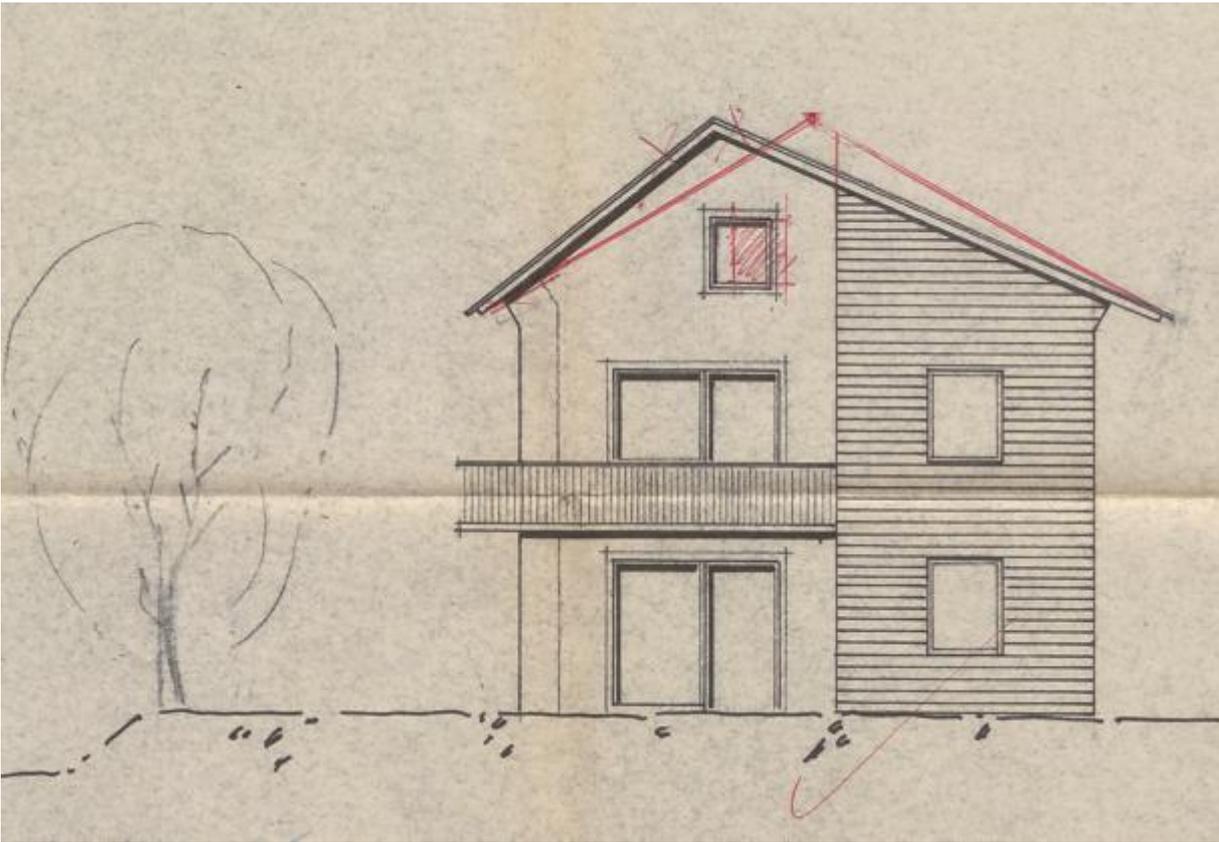
Anlage 4: Ansichten



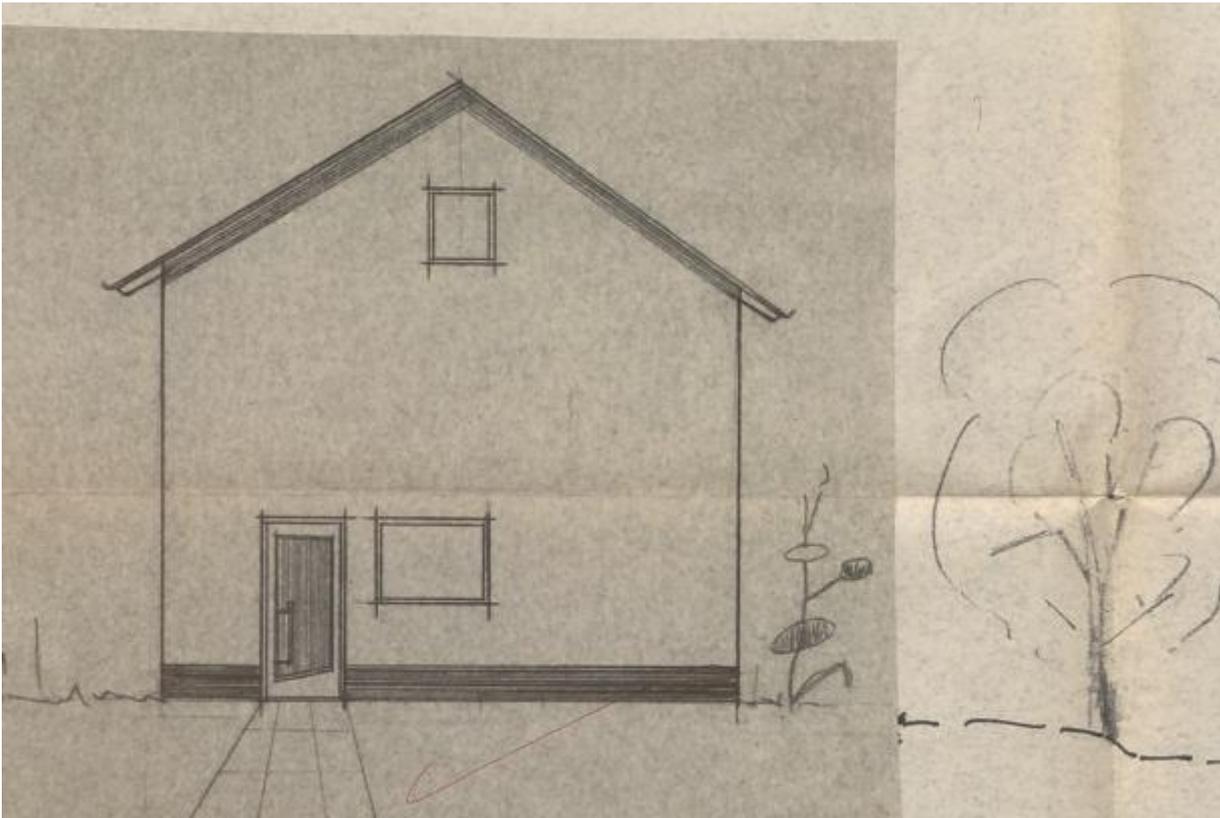
Ansicht Nordó/West ó Straßenansicht am šHofbühlõ - Baueingabe 1959.



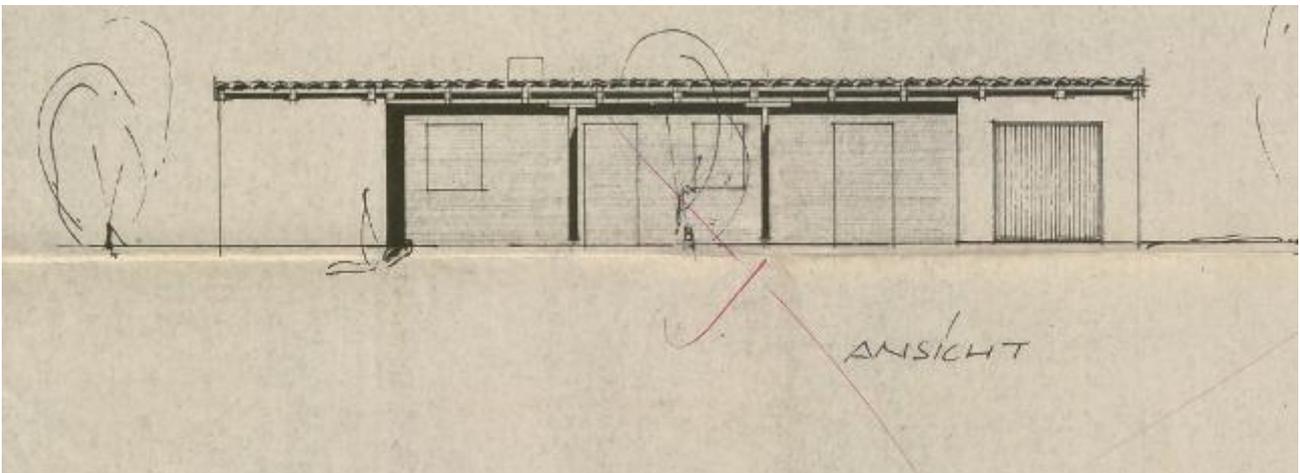
Ansicht Süd/-Ost ó Baueingabe 1959.



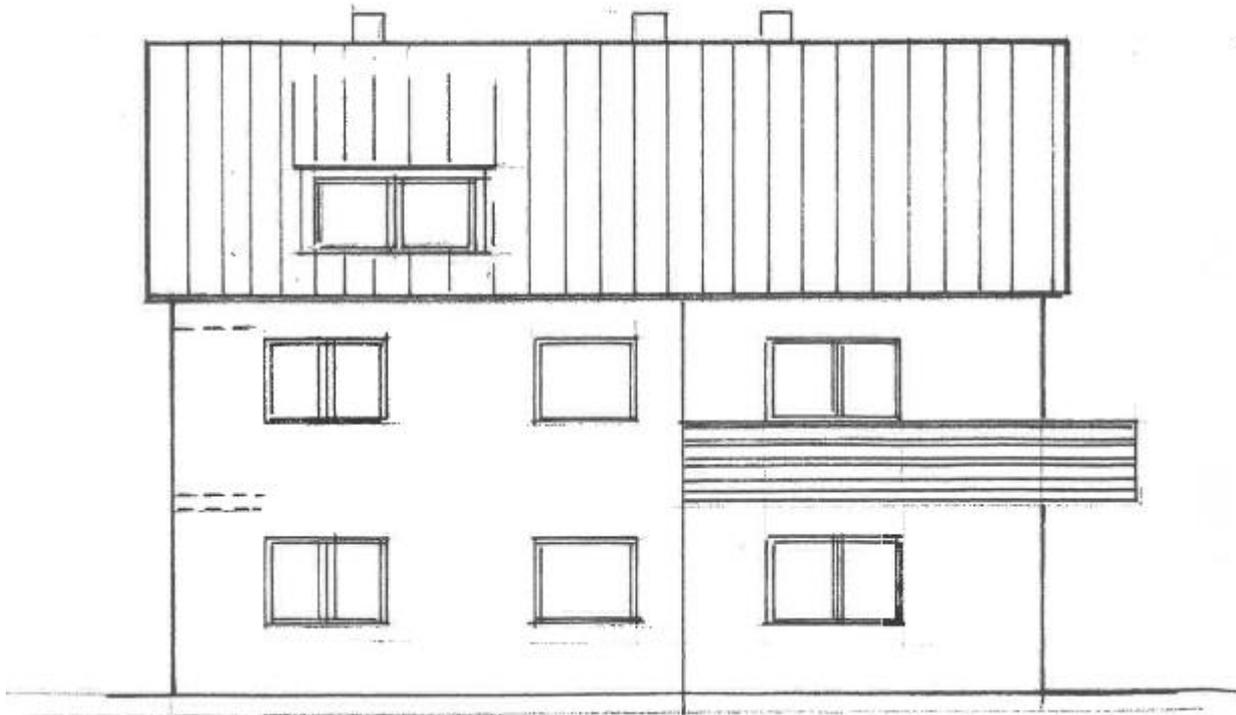
Straßenansicht šBuchenstraße - Baueingabe 1959.



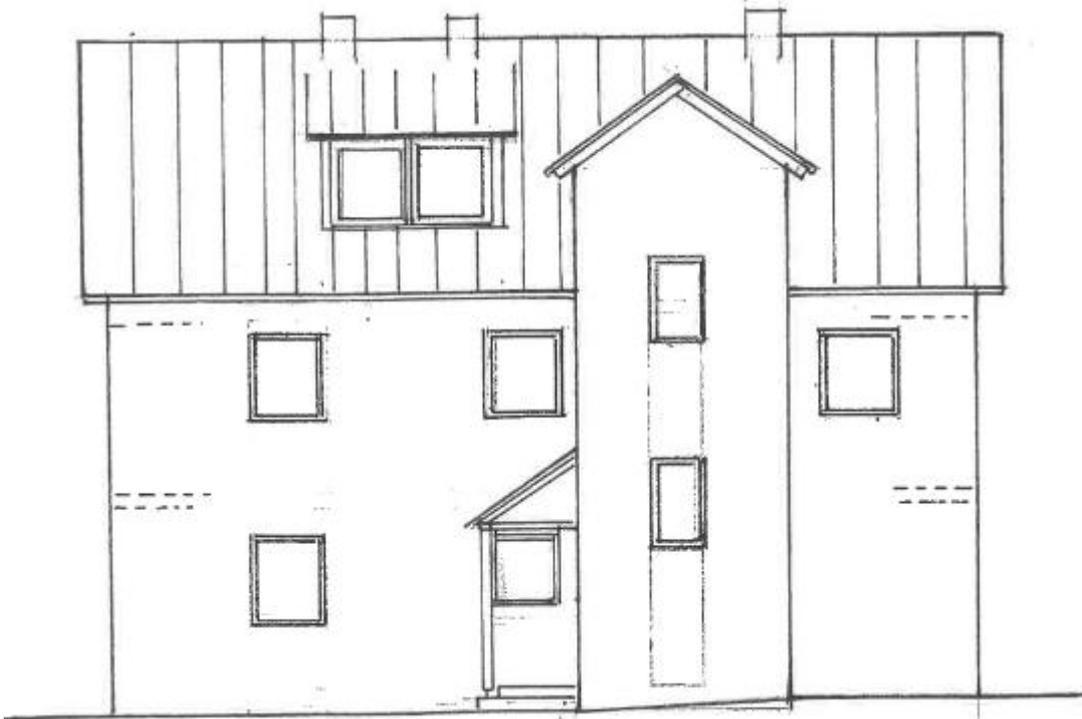
Ansicht Nord - Ost ó Baueingabe 1959.



Nebengebäude ó Ansicht Nord-/West ó Baueingabe 1961.



Ansicht Nord-West Baueingabe 2007- Straßenansicht š Am Hofbühlö - Anbau eines Treppenhauses und die Errichtung von Dachgauben, Ausbau des Dachgeschosses 2007.



Ansicht Süd-/Ost Baueingabe 2007 - Anbau eines Treppenhauses und die Errichtung von Dachgauben, Ausbau des Dachgeschosses 2007.

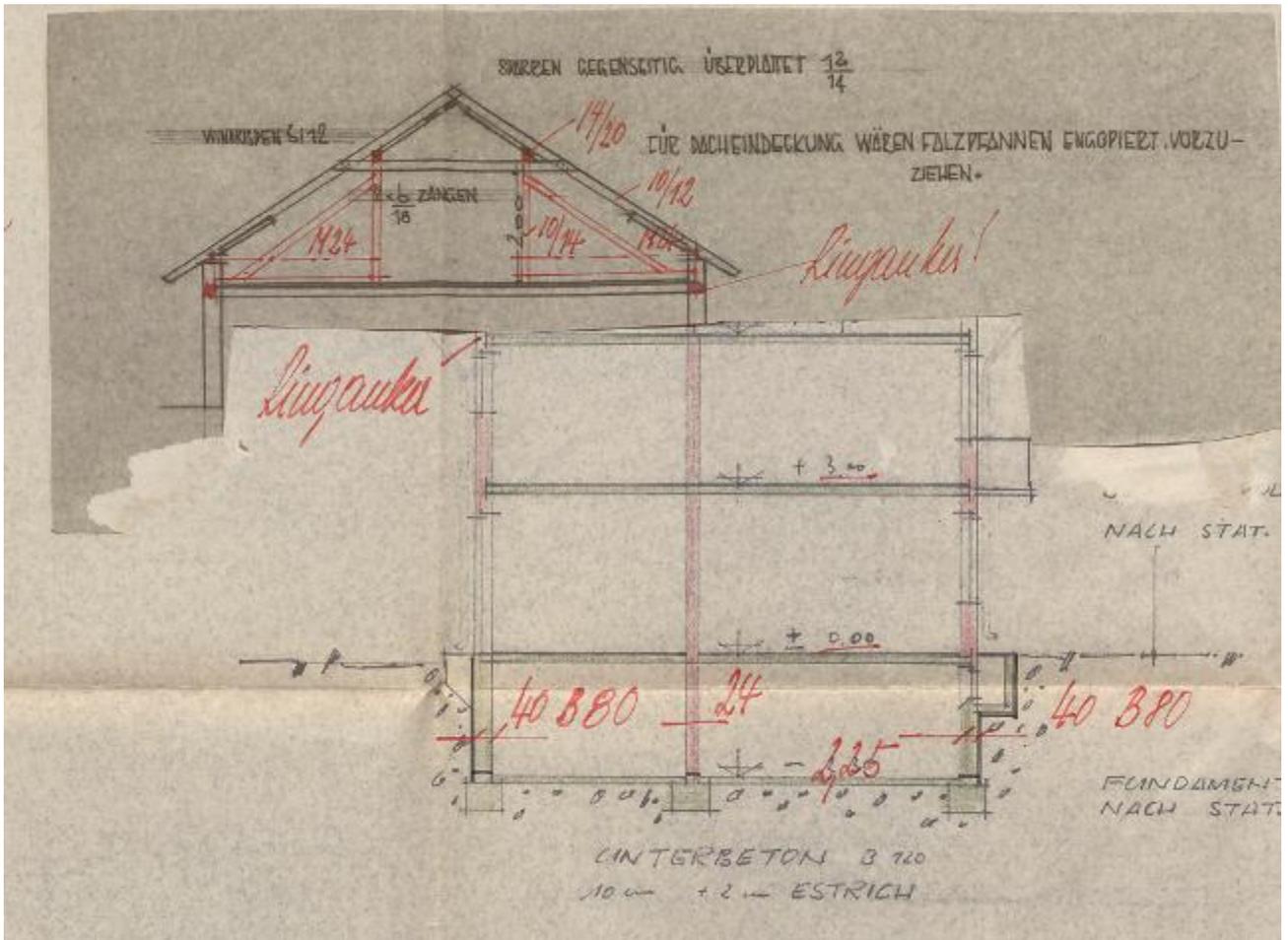


Straßenansicht ſBuchenstraſſeſ- Baueingabe 2007 - Anbau eines Treppenhauses und die Errichtung von Dachgauben, Ausbau des Dachgeschosses 2007.

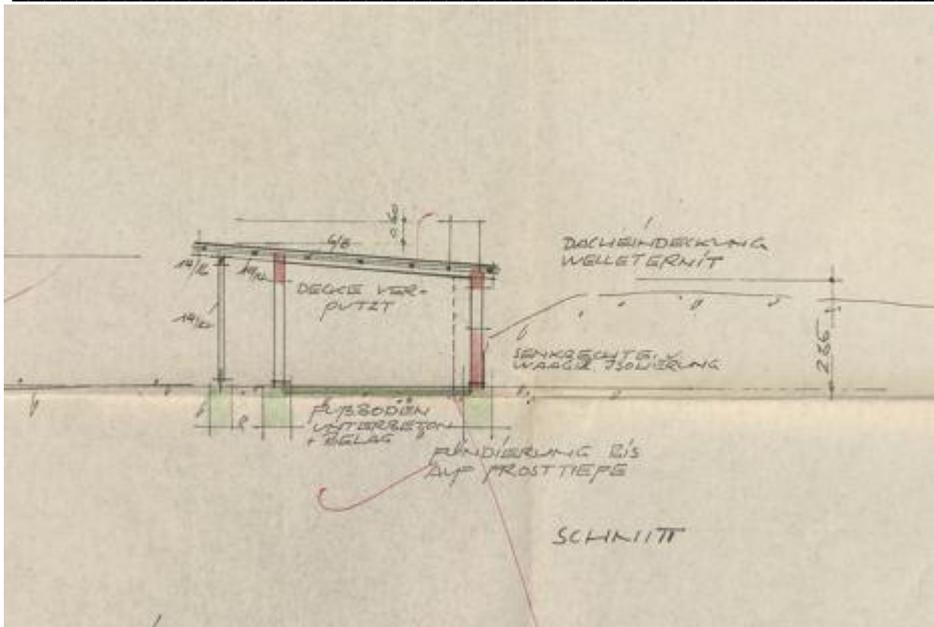


Ansicht Nord-Ost Baueingabe 2007 - Anbau eines Treppenhauses und die Errichtung von Dachgauben, Ausbau des Dachgeschosses 2007.

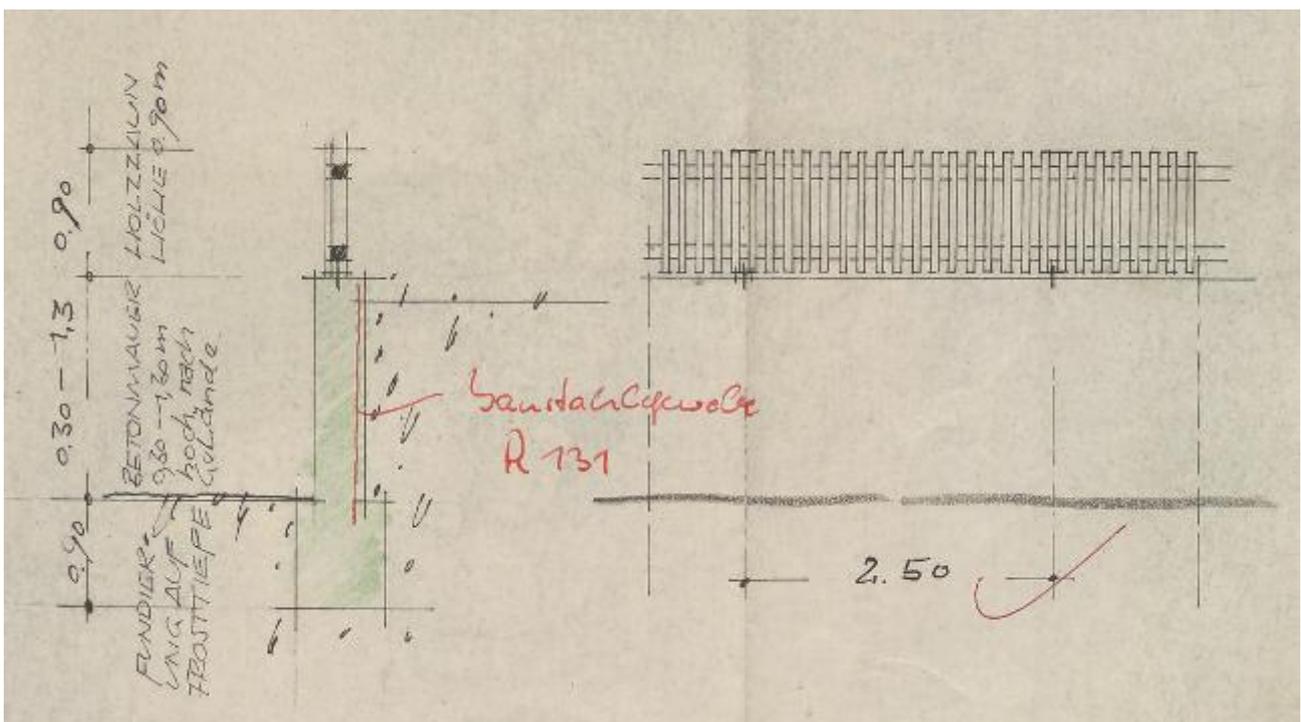
Anlage 5: Schnitte



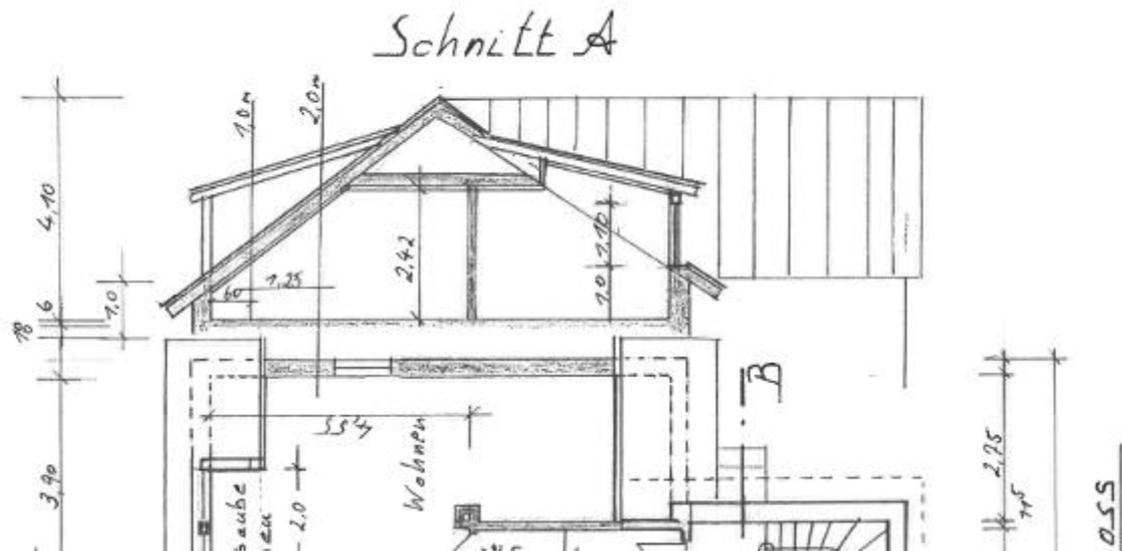
Baueingabe 1959 ó Wohnhausneubau - Gebäudeschnitt.



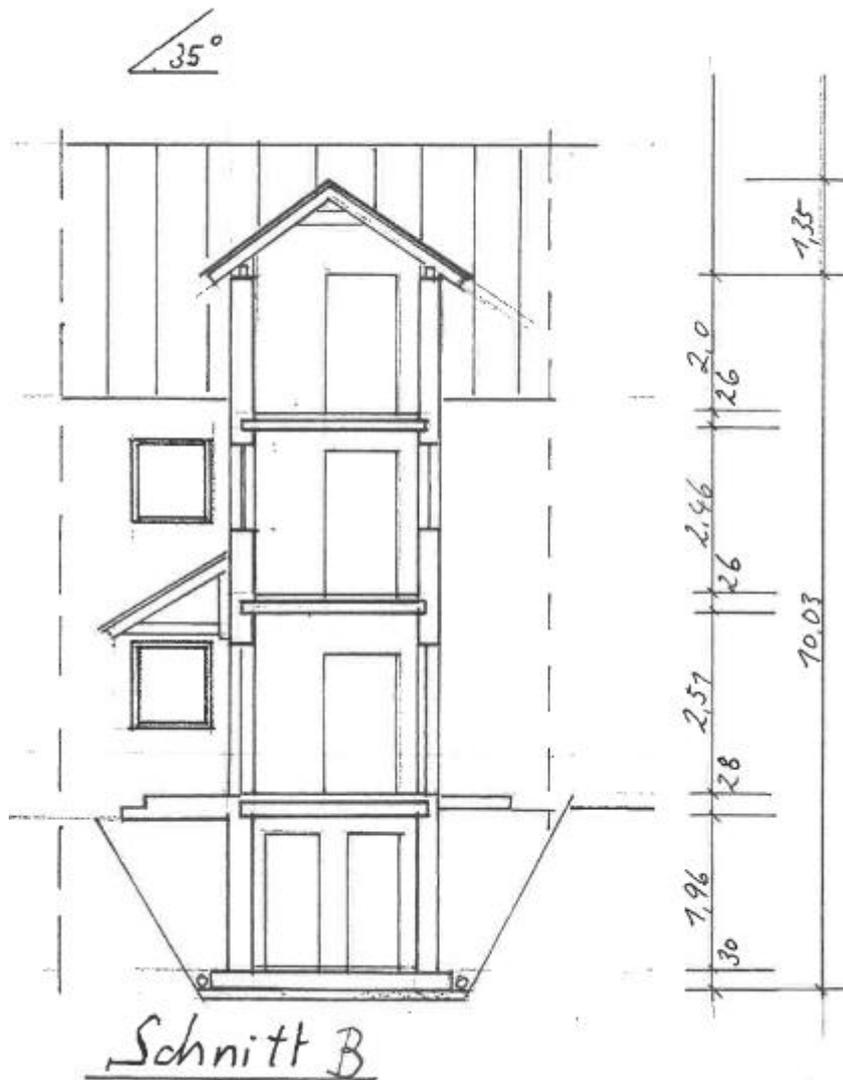
Schnitt durch das Nebengebäude ó Baueingabe 1961.



Nebengebäude ó Fundamentschnitt ó Baueingabe 1961.



Schnitt A Baueingabe 2007 - Anbau eines Treppenhauses und die Errichtung von Dachgauben, Ausbau des Dachgeschosses 2007.



Schnitt B Baueingabe 2007 - Anbau eines Treppenhauses und die Errichtung von Dachgauben, Ausbau des Dachgeschosses 2007.

Anlage 6: Fotos ó Außenaufnahmen des Anwesens in 96123 Litzendorf/GT Pödeldorf, Am Hofbühl 13, Fl.-Nr.: 181/1.



Wohnhaus mit Doppelgarage - Ansicht Nord-/West ó Straßenansicht š Am Hofbühlö.



Wohnhaus ó Ansicht Nord-/Ost.



Wohnhaus mit Doppelgarage ó Straßenansicht Buchenstraße.



Wohnhaus mit Treppenhausturm ó Ansicht Süd-/West.



Detail: Wohnhaus mit Treppenhausturm ó Ansicht Süd-/West.



Wohnhaus ó Ansicht Süd-/West ó Detail Treppenhausturm.



Nebengebäude Ansicht Nord-/West.



Detail Nebengebäude ó Dach mit Asbestzementwellplatten.